

Working Paper n. 102

W.P. n. 102

CHI CAMBIA CASA
Un'analisi dell'intenzione di cambiare
alloggio a Torino ed in altre
due aree del Piemonte

Sylvie Occelli

Aprile 1993

Collaborazione scientifica ed informatica di Mauro Ferrarese

Si ringraziano per la collaborazione il dr. Giorgio Ponzetto e la dr.ssa Lucia Barberis del Settore Industria della Regione Piemonte

INDICE

1	1. INTRODUZIONE
1	1.1. <i>La base informativa e le ipotesi dello studio</i>
2	1.2. <i>Articolazione dello studio</i>
5	2. ELEMENTI DI UNO SCHEMA CONCETTUALE DEI DETERMINANTI DELLA MOBILITA' RESIDENZIALE
5	2.1. <i>Introduzione</i>
6	2.2. <i>Oggetti ed approcci di analisi alla mobilità residenziale</i>
25	2.3. <i>Osservazioni conclusive</i>
27	3. CHI CAMBIA CASA
27	3.1. <i>Le informazioni disponibili</i>
29	3.2. <i>Un profilo di coloro che hanno intenzione di cambiare casa</i>
35	3.3. <i>Un confronto fra gli ambiti territoriali</i>
45	4. UN MODELLO ESPLICATIVO DELL'INTENZIONE DI CAMBIARE CASA
45	4.1. <i>Osservazioni preliminari</i>
46	4.2. <i>La costruzione di indicatori dei determinanti di mobilità</i>
60	4.3. <i>Un modello di scelta di trasferimento</i>
66	4.4. <i>Osservazioni conclusive</i>
69	5. CONCLUSIONI
69	5.1. <i>Premessa</i>
69	5.2. <i>Base informativa, modalità analitiche e principali risultati dello studio</i>

77	<i>5.3. Limiti e potenzialità dello studio ed indicazioni di ricerca futura</i>
79	APPENDICE A I tipi familiari individuati dall'analisi di cluster
91	APPENDICE B Cenni sui modelli di scelta discreta
99	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

1. INTRODUZIONE

1.1. La base informativa e le ipotesi dello studio

La realizzazione di un'indagine recentemente effettuata dall'Ires su un campione di individui piemontesi (Ires, 1992), ha reso disponibile una serie di informazioni relative alla residenza che costituiscono l'oggetto di attenzione del presente lavoro.

Tali informazioni — appositamente introdotte nel questionario predisposto nell'indagine — riguardano quattro principali dimensioni descrittive della situazione residenziale:

- a) le caratteristiche sociodemografiche degli intervistati, nonché del nucleo familiare al quale essi appartengono (età, condizione professionale, numero di componenti, reddito);
- b) alcune caratteristiche dell'alloggio occupato dall'intervistato — e, dunque, dal nucleo familiare — (numero di stanze, servizi, titolo di godimento);
- c) alcuni giudizi in ordine al grado di soddisfazione associati alle condizioni di "residenzialità" (percezioni soggettive);
- d) l'intenzione da parte dell'intervistato (del nucleo familiare) di cambiare alloggio.

Si tratta, pertanto, di informazioni che, in linea di principio, si prestano ad esplorare due aspetti della problematica residenziale, fino ad ora mai analizzati in Piemonte; precisamente:

- 1) il grado di soddisfazione dell'alloggio occupato, quale percepito dall'occupante (si ricorda, per inciso, che, usualmente, il grado di soddisfazione viene rilevato facendo riferimento a standard di occupazione dell'abitazione — di natura fisico/funzionale — assunti dall'analista, quali target di riferimento, si veda Ires, 1991);
- 2) la propensione al cambiamento residenziale.

Si tratta, inoltre, di informazioni la cui analisi — come suggerito da diversi studi sia di carattere teorico-metodologico sia di natura empirica— consente di fornire alcuni elementi di riflessione in ordine a due ordini di questioni:

- a) i determinanti delle situazioni di "stress o di disagio" residenziale;
- b) i processi che, in conseguenza di tali situazioni, possono indurre le famiglie a decidere di cambiare alloggio, alimentando di conseguenza la domanda abitativa.

E' forse superfluo ricordare che per la composizione e la numerosità del campione (circa 1.500 individui, intervistati in tre specifiche aree della regione, città di Torino, le Ussl 47 e 48 del Biellese e le Ussl 66 e 67 del Monregalese), i risultati di questo studio hanno valenza eminentemente esplorativa, anche se possono fornire indicazioni utili, sia per la messa a fuoco di ipotesi interpretative in ordine ai processi di mobilità residenziale attualmente in corso in Piemonte, sia, soprattutto, per orientare approfondimenti futuri.

1.2. Articolazione dello studio

Lo studio è organizzato in tre parti principali.

La prima (cap. 2) contiene un rapido excursus della letteratura sulla mobilità residenziale. Lo scopo è di accennare alle tematiche ed agli approcci che su questo argomento sono stati sviluppati, fornendo, al contempo, uno schema di riferimento all'interno del quale collocare l'analisi che è stata condotta per il Piemonte (o, più precisamente, rispetto al quale cogliere i limiti del presente studio).

Dopo aver richiamato i problemi emersi nell'organizzazione delle informazioni rilevate dall'indagine campionaria, la seconda parte dello studio (cap. 3) delinea un "profilo residenziale" — ovvero una descrizione delle caratteristiche sociodemografiche ed abitative — di coloro che manifestano l'intenzione di trasferirsi, confrontandolo con quello di coloro che, invece, non intendono cambiare residenza. L'analisi è estesa anche ad un raffronto fra i profili residenziali, che emergono con riferimento ai tre ambiti territoriali di provenienza degli intervistati (città di Torino, Ussl di Biella e di Mondovì).

Nel complesso, il profilo residenziale che viene prospettato per il Piemonte presenta evidenti similarità con quelli riconosciuti in letteratura, anche se si riconoscono differenze apprezzabili fra le diverse aree, in termini sia di propensione alla mobilità, sia delle caratteristiche familiari ed abitative.

Al fine di pervenire ad un approfondimento analitico ed interpretativo dei determinanti che possono influire sulla decisione di trasferimento residenziale, nella terza parte dello studio (cap. 4) si sviluppa un modello matematico della decisione di trasferimento.

Lo schema concettuale del modello è quello "tradizionale", ormai consolidato nella letteratura sulla mobilità residenziale, secondo il quale una decisione di trasferimento è motivata, prioritariamente, da una situazione di "criticità" della situazione residenziale — la quale, nel caso presente, dipende dallo stato abitativo, dallo stato familiare e dalle percezioni soggettive in ordine alla situazione abitativa —.

Occorre nondimeno sottolineare che — come peraltro messo in luce nella discussione della letteratura (cap. 2) — un tale schema concettuale presenta una serie di limiti, fra i quali i più stringenti riguardano il fatto che:

- a) non tiene conto delle condizioni del mercato residenziale (ovvero dell'influenza che la disponibilità di alternative abitative può esercitare sulla decisione di trasferimento);
- b) non riesce a distinguere se l'intenzione di trasferimento possa essere motivata da ragioni diverse da quelle derivanti da un'insoddisfazione della situazione abitativa (ad esempio, per cambiamento del luogo di lavoro e/o per sfratto).

Si tratta, peraltro, di limiti che dipendono, ineludibilmente, dalla base informativa di riferimento.

Il modello — la cui formulazione analitica è nota come modello Logit — viene utilizzato a scopo esplorativo, al fine di investigare in che misura i fattori considerati (ovvero gli indicatori che vengono selezionati per rappresentare lo stato abitativo, lo stato familiare e le percezioni delle situazioni abitative) influiscano sulla decisione di trasferimento.

Al fine di esaminare la stabilità dei fattori di mobilità, il modello è stato anche applicato ad un certo numero di partizioni delle famiglie intervistate, definite con riferimento al titolo di godimento, alla zona di residenza ed alla tipologia familiare. Alla definizione di quest'ultima, in particolare, si perviene ripercorrendo l'approccio metodologico seguito in un precedente studio dell'Ires sulla struttura residenziale del Piemonte (Ires, 1991). La tipologia ottenuta presenta notevoli similarità con quella individuata nello studio a livello regionale, ciò che consente, da un lato di ottenere un'indiretta verifica della rilevanza strutturale di tale tipologia e, dal-

l'altro, di esaminare in che misura ad essa sia associabile una certa propensione al cambiamento residenziale.

Nel capitolo conclusivo, infine, si ripercorrono le principali fasi dello studio cercando di evidenziare le principali implicazioni, relativamente alle problematiche residenziali in Piemonte e si presentano alcuni suggerimenti di ricerca futura.

2. ELEMENTI DI UNO SCHEMA CONCETTUALE DEI DETERMINANTI DELLA MOBILITÀ RESIDENZIALE

2.1. *Introduzione*

La mobilità residenziale e, più in generale, la mobilità territoriale della popolazione (migrazioni), costituisce un fenomeno, connesso alle dinamiche del sistema urbano, che, più di altri, ha stimolato l'interesse della riflessione teorico-metodologica e delle analisi empiriche. Tale interesse, merita ricordare, trova una sua giustificazione alla luce di almeno tre principali ordini di ragioni:

- a) sotto il profilo dei caratteri e dello sviluppo economico, in senso lato. L'intensità e, soprattutto, la natura dei processi che contraddistinguono la redistribuzione della popolazione costituiscono, infatti, aspetti rilevanti per la comprensione di numerosi aspetti delle dinamiche dello sviluppo di un'area (in termini, ad esempio, degli effetti sul mercato del lavoro, sulla domanda di abitazioni e di servizi, sulla distribuzione del reddito, ecc.);
- b) sotto il profilo dell'impatto spazio-territoriale. L'abitare, una delle principali attività direttamente coinvolte dai processi di mobilità, è, come noto, un'attività che determina un elevato impatto sull'assetto fisico-infrastrutturale di un'area e, in quanto tale, costituisce uno dei principali responsabili della morfologia spaziale dei sistemi territoriali;
- c) sotto il profilo, infine, della natura stessa che l'abitazione rappresenta nel "paniere" dei beni disponibili. L'abitazione, infatti, è un bene economico particolare: un bene primario, in quanto necessario alla riproduzione della forza lavoro; un bene di investimento in quanto capace di produrre ricchezza (Bertuglia, Occelli, Rabino, 1979).

Non sorprende, dunque, che lo studio della redistribuzione della popolazione abbia suscitato una così notevole e persistente attenzione da parte di numerosi studiosi appartenenti a campi disciplinari diversi.

In questo capitolo si accenna brevemente ai filoni di studi che più da vicino si sono occupati dell'analisi della mobilità residenziale. Ciò ad un duplice scopo:

- 1) per collocare il tipo di investigazione empirica che viene condotta in questo lavoro, relativamente al campo, peraltro assai vasto, degli studi sulla mobilità residenziale;
- 2) per suggerire un quadro concettuale dei determinanti della mobilità, che possa, in qualche misura, orientare l'analisi e l'interpretazione delle informazioni raccolte nell'indagine campionaria.

2.2. Oggetti ed approcci di analisi alla mobilità residenziale

Una discussione sistematica degli studi sulla mobilità residenziale richiederebbe, ovviamente, uno spazio ben più ampio di quanto previsto all'economia del presente lavoro (per una rassegna, si vedano, ad esempio, Moore, 1973; Clark e Moore, eds., 1978; Clark, 1982; Porell, 1982). Né, peraltro, nonostante la numerosità degli studi condotti, il quadro che emerge può ritenersi "consolidato" quanto ad approcci analitici predisposti, ipotesi esplicative del fenomeno ed indicazioni prescrittive che ne derivano.

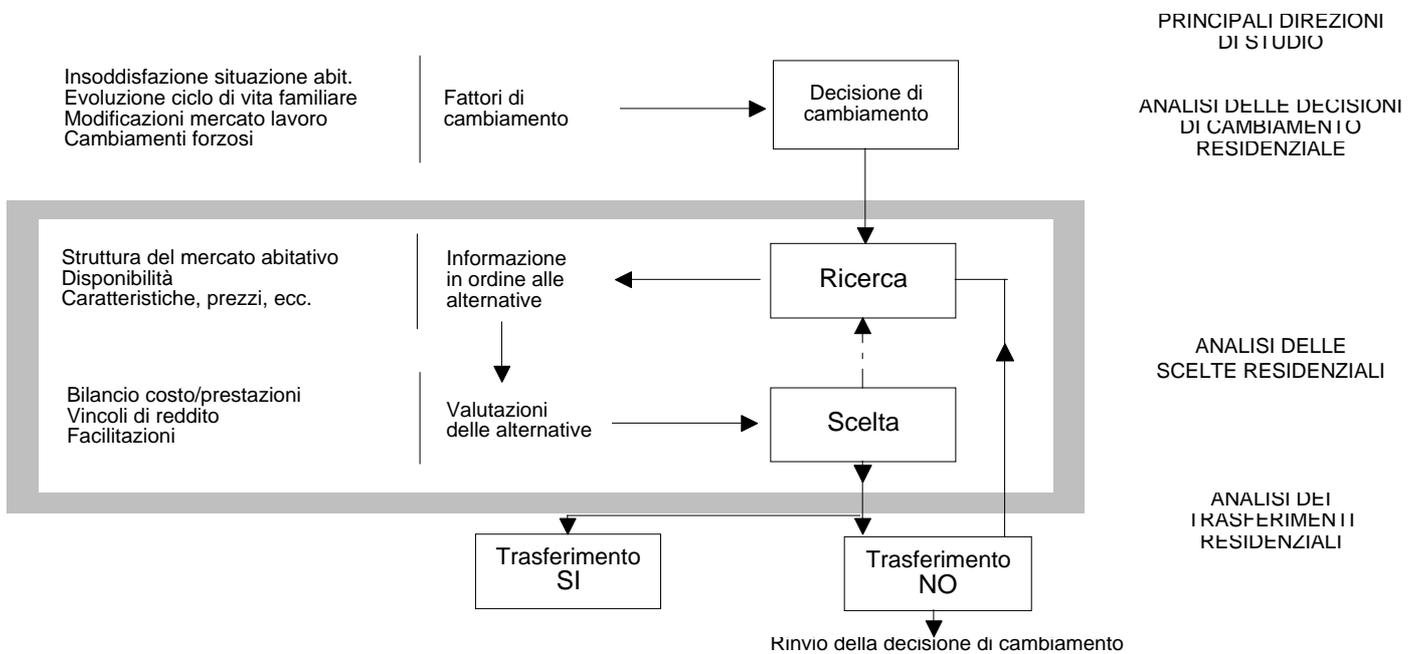
Cionondimeno, una qualche griglia, sufficientemente esaustiva dello spettro delle tematiche affrontate, può prospettarsi considerando le seguenti possibili dimensioni classificatorie, sulle quali ci si soffermerà brevemente nel seguito:

- a) la trattazione del processo di mobilità residenziale; ovvero, l'analisi di come ed in che misura una decisione di trasferimento di residenza venga attivata e/o realizzata;
- b) i fattori che inducono alla mobilità;
- c) la natura della mobilità — distinguendo, cioè, tra mobilità potenziale ed effettiva —;
- d) l'approccio analitico adottato nell'affrontare lo studio della mobilità (ovvero le metodologie utilizzate, relativamente al quadro teorico di riferimento ed alle informazioni disponibili).

- a) La trattazione del processo di mobilità

Nonostante l'esistenza di ampi margini di sovrapposizione e di complementarità, gli studi effettuati si sono sviluppati lungo tre principali direzioni (Van Lierop, 1985), schematicamente richiamate in figura 2.1:

Figura 2.1



- 1) *l'analisi delle decisioni di cambiamento residenziale*. Essa concentra l'attenzione sui fattori che inducono un individuo o una famiglia a cambiare residenza, senza tuttavia preoccuparsi di investigare in che modo ed in che misura tale decisione si realizzi (ovvero, senza esaminare se la famiglia abbia effettivamente cambiato residenza, quale sia stata la scelta residenziale effettuata o, alternativamente, quale siano state le ragioni che ne hanno impedito la realizzazione);
- 2) *l'analisi delle scelte residenziali*. Essa focalizza l'attenzione sull'analisi del processo di ricerca/scelta degli individui (famiglie) — in una zona residenziale ed in un certo tipo di alloggio — prescindendo, nondimeno, dalla considerazione dei vantaggi conseguibili (del trade-off), rispetto alla precedente situazione residenziale;
- 3) *l'analisi dei trasferimenti (localizzazioni) residenziali*. Essa si sforza di integrare gli elementi dei due approcci precedenti, cercando di affrontare congiuntamente l'analisi delle decisioni di cambiamento e del processo di scelta residenziale — ciò che porta ad introdurre, inoltre, la considerazione delle condizioni di offerta residenziale —.

Come si è cercato di evidenziare in figura 2.1, tali direzioni di studio concentrano l'attenzione su tre momenti (fasi) salienti che, in linea di principio, segnano la realizzazione di un processo di mobilità: a) decisione di cambiamento, b) ricerca e scelta di un'alternativa, c) trasferimento (o non trasferimento) nell'alternativa prescelta.

b) I fattori di mobilità

Quanto ai "determinanti" di un cambiamento residenziale, è opinione largamente condivisa che una decisione di trasferimento dipenda da una molteplicità di ragioni, che spesso si intrecciano fra loro e si alimentano mutuamente. Tipicamente, esse vengono ricondotte a quattro tipi di fattori:

- 1) fattori di insoddisfazione della situazione residenziale, determinata da cattive prestazioni quali-quantitative dell'abitazione occupata — insufficiente spazio abitativo, carenza di servizi essenziali, scarsa qualità ambientale (in senso lato) della zona in cui l'abitazione è situata, ecc.—;
- 2) fattori associati all'evoluzione del ciclo di vita familiare (formazione di un nuovo nucleo familiare, nascita di un figlio, morte di un componente della famiglia, ecc.);

- 3) fattori determinati da variazioni della situazione occupazionale e, più in generale, del mercato del lavoro (cambiamento del luogo di lavoro, mutamenti delle prospettive professionali, variazione del reddito percepito, ecc.);
- 4) fattori derivanti da modificazioni "forzose" delle condizioni di occupazione dell'abitazione (ad esempio, gli sfratti).

Un'ipotesi di fondo, spesso assunta nell'analizzare il ruolo di tali fattori, riposa sul riconoscimento dell'esistenza di interdipendenze "sistemiche" tra mobilità residenziale e mobilità lavorativa e, specificatamente, sulla subordinazione della prima rispetto alla seconda, sia in termini di "velocità" dei processi (la mobilità residenziale risulterebbe più veloce rispetto a quella lavorativa), sia in termini di ampiezza del raggio di trasferimento. Con riferimento a quest'ultimo è stato osservato come (fig. 2.2):

- a) i primi due tipi di fattori (nonché, indirettamente, il quarto) si rivelerebbero prioritari nell'alimentare processi di rilocalizzazione che avvengono in un raggio spaziale relativamente breve; in generale, inoltre, un

Figura 2.2. Un esempio di classificazione delle decisioni di mobilità residenziale, sviluppata a partire dalla classificazione di Van Lierop (1985)

	Situazione abitativa soddisfacente		Situazione abitativa insoddisfacente	
	Stabilità del ciclo di vita e/o assenza di modificazioni della struttura familiare	Instabilità del ciclo di vita e/o presenza di modificazioni della struttura familiare	Stabilità del ciclo di vita e/o assenza di modificazioni della struttura familiare	Instabilità del ciclo di vita e/o presenza di modificazioni della struttura familiare
Situazione occupazionale soddisfacente	Scarso incentivo al trasferimento	Moderato incentivo al trasferimento. Discreta probabilità di trasferimento all'interno del bacino di lavoro esistente	Forte incentivo al trasferimento. Elevata probabilità di cambiamento soprattutto all'interno del bacino di lavoro esistente	
Situazione occupazionale insoddisfacente (o modificazioni della medesima)	Debole incentivo al trasferimento. Scarsa probabilità di trasferimento all'interno del bacino di lavoro esistente. Discreta probabilità di trasferimento in altri bacini	Moderato incentivo al trasferimento. Discreta probabilità di trasferimento all'interno del bacino di lavoro esistente ed in altri bacini.	Forte incentivo al trasferimento. Elevata probabilità sia di cambiamento all'interno del bacino di lavoro esistente, sia di trasferirsi in altri bacini	

cambiamento della situazione occupazionale, all'interno di uno stesso mercato (bacino spaziale) del lavoro, non parrebbe costituire una motivazione sufficiente da indurre un cambiamento di residenza (miglioramenti diffusi dell'accessibilità, aumento generalizzato della propensione allo spostamento consentono, infatti, di modificare la "collocazione spaziale" all'interno del proprio mercato del lavoro senza comportare necessariamente un cambiamento di residenza);

- b) il terzo tipo di fattori e, in particolare, modificazioni della struttura e dell'articolazione spaziale del mercato del lavoro, tenderebbero invece a determinare trasferimenti di raggio assai più ampio — rientrando di fatto in quella classe di movimenti demografici comunemente denominate "migrazioni" —.

Più in generale, tuttavia, la maggior parte degli studi evidenzia come i processi di mobilità tendano oggi a far riconoscere gradi di complessità più elevati che non in passato, in termini sia delle caratteristiche fenomenologiche, sia delle indicazioni "di tipo prescrittivo" che una loro analisi potrebbe (o dovrebbe) suggerire (Gale, 1978; Clarke, 1982).

Schematicamente, le principali argomentazioni che vengono avanzate a sostegno di tale crescente complessità possono sintetizzarsi in quanto segue:

- 1) in primo luogo, accanto a fattori di "push" — fattori cioè che, complessivamente, spingono un individuo o una famiglia a cambiare residenza — crescente importanza rivestono fattori di "pull", genericamente definibili in termini di "struttura spaziale del mercato abitativo e del mercato del lavoro, e di caratteristiche, localizzative ed ambientali, del luogo di destinazione". In altre parole, la comprensione dei fenomeni di mobilità residenziale impone la considerazione di tutte le fasi schematicamente indicate in figura 2.1;
- 2) in secondo luogo, gli stessi fattori di "push" — tradizionalmente espressi in termini di "insoddisfazione o di stress" prodotte dalle prestazioni tipologico-funzionali dell'alloggio — dipendono anche dalle "percezioni soggettive" che i diversi individui possiedono in ordine alla propria situazione abitativa, relativamente alla percezione che essi hanno della situazione degli altri individui del sistema. In altre parole, sulla formazione delle percezioni soggettive influisce in modo cruciale il grado di "informazione" che, complessivamente, contraddistingue un certo contesto socioeconomico;

3) infine, se è vero che la realizzazione di un trasferimento avviene sulla base dell'esito delle forze esercitate dai fattori di "push e di pull", è altrettanto vero che un trasferimento implica dei "costi" — associati, sia al processo di ricerca ed alle modalità di ottenimento della nuova alternativa residenziale sia alle resistenze psicologiche che devono essere superate — che possono condizionare significativamente il trasferimento.

c) La natura della mobilità

Una distinzione comunemente effettuata è quella che considera, da un lato, la mobilità effettiva — un trasferimento in qualche modo osservato — e, dall'altro, la mobilità potenziale — un trasferimento suscettibile di realizzarsi, alla luce delle aspirazioni o delle intenzioni manifestate dagli individui —.

In proposito, uno schema concettuale di notevole interesse, seppur non recente — e che riprende quanto già introdotto più sopra — è quello proposto da Golant (1973), secondo il quale un processo di mobilità sarebbe costituito da tre distinti componenti comportamentali:

- 1) *quello attinente la "mobilità" in senso stretto*. Essa rappresenta un'azione che si è realizzata, si sta realizzando o sta per realizzarsi, e che si manifesta in un cambiamento (o, comunque, in un aggiustamento esplicito) della posizione spaziale di un individuo;
- 2) *quello relativo alle "motivazioni"*. Esso rappresenta l'insieme di condizioni o di percezioni — desideri, aspirazioni, esigenze, ecc. — che attivano o indirizzano i comportamenti di un individuo verso un determinato obiettivo. I bisogni o le aspirazioni associati a cambiamenti dello stadio del ciclo di vita familiare, dello status socioeconomico o del milieu sociale, costituiscono esempi di "motivazioni" suscettibili di attivare un processo di mobilità.

Di particolare interesse nell'ambito di una discussione in ordine alle motivazioni, risulta la distinzione tra "bisogni residenziali" — ovvero le "necessità" dell'abitare quali definite sulla base dei valori umani primari — ed "esigenze residenziali" — ovvero l'insieme delle condizioni residenziali, definite sulla base dei valori legati alle aspirazioni socio-economiche, che risultano, tuttavia, complementari alle "necessità" dell'abitare —. Se tale distinzione è, nei fatti, del tutto soggettiva, essendo legata ai criteri definatori di ciò che costituisce "la norma", la sua

messa a fuoco si rivela nondimeno cruciale nella definizione concettuale ed operativa delle motivazioni di trasferimento;

- 3) *quello relativo alla "motilità"*. Esso rappresenta la capacità intrinseca di un individuo di diventare mobile (ovvero di intraprendere un trasferimento). Tale capacità sarebbe determinata da tre dimensioni: i) le caratteristiche proprie di un individuo (razza, livello di censo, stile di vita, ecc.); ii) le caratteristiche "dell'ambiente residenziale" (caratteri localizzativi, livello di amenità, ecc.); iii) le interazioni individuo-ambiente residenziale, che dipendono, a loro volta, dal grado di conoscenza dell'individuo in ordine alla propria situazione residenziale, nonché dalla consapevolezza di tale conoscenza.

A partire da tali componenti comportamentali, sarebbe poi possibile prospettare uno schema concettuale dei comportamenti di mobilità residenziale, di cui un'esemplificazione elementare è illustrata nella tabella seguente (Golant, 1973, p.127):

	Mobilità	Motilità	Motivazioni	Tipi di popolazione
a.	0	0	0	Anziani molto poveri, nullatenenti
b.	0	1	0	Famiglie di nuova formazione, anziani in proprietà, famiglie di reddito medio
c.	0	0	1	Famiglie di reddito basso, famiglie di nuova formazione
d.	1	1	1	Popolazione socialmente mobile, di ceto medio-alto
e.	1	1	0	Popolazione obbligata a trasferirsi a causa di eventi inattesi
f.	1	0	1	Popolazione inaspettatamente motivata a trasferirsi, a causa di un'eredità o di una vincita
g.	1	0	0	Popolazione soggetta a trasferimenti forzosi (per esempio lo sfratto)

Tale tabella, costruita sulla base della combinazione di due sole modalità delle diverse componenti (1=la componente è attiva, 0=la componente non è attiva), individua una possibile tipologia di comportamenti di mobilità; i tipi a. e d., ad esempio, descrivono le due situazioni limite di: un individuo che risulta non motile e non motivato e, pertanto, immobile, (a.), e di un individuo motile, motivato e presumibilmente mobile (d.).

I tipi di comportamento b. e c., indicano, entrambi, situazioni di non mobilità; ma, mentre, nel primo caso, è l'assenza di motivazioni a deter-

minare la non mobilità, nel secondo, è l'incapacità di realizzare il "desiderio" di mobilità che costringe a l'immobilità.

I tipi e. e f. rappresentano situazioni analoghe, ma per individui mobili; il tipo g., infine, rilette invece un caso limite, di mobilità forzata, in assenza di motivazioni e di motilità.

d) Gli approcci all'analisi della mobilità residenziale

Nonostante non sia questa la sede per affrontare una rassegna sistematica degli studi sulla mobilità, si è ritenuto comunque interessante tentare di prospettare un quadro illustrativo, al fine di evidenziare, da un lato, gli aspetti della mobilità che maggiormente hanno stimolato l'interesse degli studi più recenti e, dall'altro, gli orientamenti analitici che emergono dalle prospettive metodologiche adottate.

Tale quadro — sintetizzato in figura 2.3 e per la cui analisi puntuale si rimanda ai lavori ivi citati — non è, ovviamente, esaustivo, ma rappresenta, purtuttavia, un campione sufficientemente significativo delle metodologie sviluppate e delle problematiche affrontate. Esso, in particolare: a) attiene, principalmente, alle scale territoriali proprie del sistema urbano o di sistemi di sistemi urbani (sono pertanto esclusi gli studi che si sono occupati della mobilità interregionale alla scala sovra-nazionale); b) riporta, esclusivamente, un certo numero di studi che, in ogni caso, si sono misurati con l'osservazione empirica dei fenomeni trattati (non sono pertanto menzionate quelle formulazioni che, seppur importanti, sono state sviluppate, essenzialmente, ad un livello teorico-metodologico); c) si limita a prendere in considerazione, pur con alcune eccezioni, gli studi condotti negli anni '80 (sono dunque tralasciati i riferimenti ai lavori antecedenti, così come non compaiono i riferimenti ai filoni capostipiti: il filone della Scuola di Chicago, quello sociodemografico di Rossi e Speare, quello degli economisti urbani di Muth e Alonso, quello degli studiosi dell'interazione sociale/spaziale, Stewart, Reilly, Wilson).

Pur non esistendo un'unica chiave di lettura attraverso la quale organizzare un quadro degli studi sulla mobilità, in figura 2.3 si è scelto di privilegiare due possibili dimensioni organizzative:

Figura 2.3. Una classificazione degli studi sulla mobilità residenziale

Oggetti di analisi	Approccio analitico di tipo micro (disaggregato)			Approccio analitico di tipo macro (aggregato)		
	Economico/ Comportamentale	Descrittivo/ Esplorativo	Longitudinale	Economico/ Comportamentale	Descrittivo/ Esplorativo	Longitudinale
Decisioni di cambiamento	Hanushek, Quigley(1978) Huff, Clark (1978a) Onaka (1983) Landale, Guest (1985)	Brown (1983) Clark, Deurloo Dieleman (1988) Munro,Lamont ('85)	Davies, Pickles(1985)	Strassmann (1991)	Huff, Clark (1978b) Tobler (1978) Roy, Flood (1992) Akiri (1989)	
Scelta residenziale	Griguolo, Mazzanti, Trivellato, (1988) Weinberg, Friedman, Mayo (1981) Boem (1981) Smith, Clark (1982a, b) Fisher, Aufhauser (1988) Louvière, Timmermans (1990) Ellikson (1981) Anas, Eum (1984)	Clark, Deurloo, Dieleman (1986) Deurloo, Clardk, Dieleman (1990)	Phipps (1988)	Cadwallader (1982) Gabriel (1987) Goodman (1990) Dynaski (1986) Ingram, Kain Ginn (1972) Wegener (1982) Hasman (1982)	Morrow-Jones ('88) Rietveld (1984) Lee, Hodge (1984) Congdon (1985) Lombardo, Rabino (1980) Moore, Clark(1986)	Frey (1983) Pumain, Saint- Julian (1989)
Allocazione residenziale	Onaka, Clark (1983) Clark, Onaka (1985) Van Lierop (1985)		Kendig (1985) Bottai (1988) Davies, Pickels(1991) Pickels, Davies(1991) Davies, Flowerdew (1992)	Beckmann, Golob, Zahavi (1983a,b) Vickerman (1984) Anas (1984) Van Wissen, Rima (1987)	Ires (1987) Simpson (1987) Straussfogel (1991)	Ginsberg (1978) Hamnett (1991)

- 1) quella relativa alle "fasi", menzionante più sopra, attraverso le quali, concettualmente, è possibile articolare un processo di mobilità;
- 2) quella relativa all'articolazione, tradizionalmente considerata in letteratura, fra "approcci di tipo micro" ed "approcci di tipo macro".

Quanto alla classificazione che qui è stata operata, è forse superfluo ricordare che essa ha carattere indicativo, nel senso che, rispetto allo schema prospettato (come peraltro a qualsiasi altro), gli studi citati potrebbero ammettere una pluralità di collocazioni.

1) Le fasi del processo di mobilità

La distinzione secondo le fasi evidenziate in figura 2.3, trova una sua ragione di fondo nel fatto che un processo di redistribuzione demografica coinvolge, necessariamente, non solo una "decisione di trasferimento", ma, anche, una "decisione di (ri)localizzazione" in una residenza alternativa (entrambe, come accennato in precedenza, comportano un processo, non privo di costo, di ricerca e di valutazione, il quale, inoltre, avviene in un contesto di mercato, per sua natura, in disequilibrio). D'altro canto, una decisione di (ri)localizzazione presuppone, il più delle volte, una decisione, volontaria, di trasferimento: conseguentemente, le due decisioni non possono non essere strettamente interconnesse — anche se, come più volte sottolineato, esistono fra le due differenze significative in termini di esiti osservati —.

Di fatto, molti degli studi condotti in passato hanno spesso considerato i due tipi di decisione come processi distinti (od al più sequenziali), ciò che ha portato allo sviluppo di due filoni, convenzionalmente (e forse forzatamente) denominati, rispettivamente, approcci alla "mobilità" (all'analisi, cioè, della propensione al cambiamento residenziale, indipendentemente dalla considerazione delle alternative di disponibili) ed approcci alla "localizzazione" (all'analisi, cioè, del dove si localizzano gli individui/le famiglie), a prescindere dalla loro localizzazione precedente — nel quadro di una situazione di mercato, solitamente concettualizzata secondo il principio di equilibrio di lungo periodo —.

Una tale distinzione è ancora, in certa misura, ravvisabile negli studi elencati in figura 2.3, anche, se proprio lo sforzo di affrontare in modo congiunto l'analisi dei due tipi di decisione (o, più propriamente, di considerarli come parte integrante di un unico processo decisionale, quello del cambiamento di una situazione residenziale) costituisce uno degli ele-

menti caratterizzanti la letteratura più recente. In questo senso, particolare importanza, rivestono gli studi che, più chiaramente, possono essere ricondotti alla fase denominata "di scelta residenziale", dove, l'investigazione di:

- 1) i fattori di contesto che possono abilitare la decisione di trasferimento (fra i quali è da ricomprendersi la disponibilità delle alternative, si vedano, ad esempio, Munro, Lamont, 1985; Deurloo, Clark, Dieleman, 1990; Rietveld, 1984);
 - 2) i costi associati all'eventuale transizione da una situazione residenziale ad un'altra (ad esempio, Weinberg, Friedman, Mayo, 1981; Anas e Eum, 1984; Dynarski, 1986);
 - 3) il processo stesso di ricerca delle alternative residenziali e di confronto delle medesime (Smith e Clark, 1982a, e b);
- costituiscono alcuni degli argomenti "di cerniera" tra formazione di una decisione di cambiamento e scelta localizzativa di una nuova residenza (o, più in generale, di una nuova situazione residenziale).

2) L'articolazione fra approcci micro ed approcci macro

Analogamente ad altri campi dell'analisi spaziale, anche con riferimento alla mobilità residenziale, si è soliti distinguere tra:

- a) approcci di tipo "micro", i quali concentrano l'attenzione sul processo decisionale e sui determinanti che stanno alla base dei comportamenti individuali di mobilità;
- b) approcci di tipo "macro", che, invece, privilegiano l'analisi della configurazione spaziale dei tassi di mobilità in una certa area (eventualmente spazialmente articolata) e le interrelazioni di questi ultimi con le altre caratteristiche del sistema socioeconomico e territoriale di quell'area (struttura demografica, distribuzione dei posti di lavoro e delle abitazioni, assetto e prestazione della rete di trasporto, ecc.).

Merita osservare che una tale distinzione è da ritenersi più il frutto di un'esigenza di schematizzazione, suggerita "ex post" dagli studiosi, sulla base del campo di applicazione (scale territoriali) degli studi, che non l'esito di un'effettiva contrapposizione fra i due approcci: i tassi di mobilità osservabili in certe zone di un sistema territoriale, altro non sono, infatti, che l'esito di una miriade di decisioni individuali, le cui radici sono da ricercarsi nei comportamenti dei diversi soggetti coinvolti nel processo di mobilità; d'altro canto, la variabilità delle decisioni di cambiamento

residenziale riscontrabili fra gruppi diversi di individui, risente necessariamente delle generali condizioni di contesto — socioeconomiche e di mercato — che contraddistinguono l'area (il territorio) di appartenenza dei diversi gruppi.

In questo quadro va considerata l'ulteriore distinzione, evidenziata in figura 2.3, tra approcci economico/comportamentali, approcci statistico/descrittivi ed approcci longitudinali. Per quanto non scevra di ambiguità (spesso, infatti, i diversi approcci possono coesistere), tale articolazione riflette orientamenti analitici chiaramente ravvisabili nella letteratura più recente:

- a) quello volto ad approfondire i meccanismi comportamentali che stanno alla base dei processi di mobilità: i) sia quelli che si ispirano ai paradigmi di razionalità economica, nella direzione di un maggiore realismo della trattazione dei vincoli e dei condizionamenti di natura "economica" [la considerazione dei costi di transizione, il riconoscimento di situazioni di disequilibrio del mercato (Hanushek, Quigley, 1978; Gabriel, 1987)]; ii) sia quelli correlati alla natura psicologica ed attitudinale dei soggetti decisionali, nella direzione di una migliore comprensione del ruolo delle "reazioni soggettive" (in particolare di come l'informazione, in senso lato, influisca su queste ultime), si veda, ad esempio, Louvière, Timmermans (1990);
- b) quello orientato ad ottenere una descrizione più efficace dei processi di mobilità, in termini, di categorizzazione dei comportamenti (tipi di popolazione) (Clark, Deurloo, Dieleman, 1986; Morrow, Jones, 1988) e della loro interrelazione con le dinamiche degli altri sottosistemi urbani (Congdon, 1985; Lee, Hodge, 1984). In questo caso, enfasi particolare acquista la sperimentazione di metodologie analitiche (statistiche e modellistiche) innovative, attraverso le quali sondare ipotesi esplicative alternative. E' all'interno di questi approcci, peraltro, che paiono emergere le potenzialità più promettenti per: i) la formulazione di ipotesi di integrazione tra approccio micro e quello macro (ad esempio, Lombardo, Rabino, 1986; Akiri, 1989); ii) la messa a punto di procedure pratico-operative per superare le difficoltà di trattamento e di gestione delle informazioni sulla mobilità — che, tipicamente, comportano una mole considerevole di dati, spesso, inoltre, di natura squisitamente qualitativa — (Clark, Deurloo, Dieleman, 1988);
- c) quello, infine, prioritariamente rivolto a cogliere l'evoluzione nel tempo dei determinanti di mobilità: l'analisi delle carriere abitative intraprese

da singoli individui (famiglie), da un lato, — ad esempio, Kendig, 1985; Davies e Pickels, 1991; Bottai, 1988 — ed il confronto sistematico di serie storiche delle variabili migratorie a scala locale (o di sistema urbano), dall'altro, — si vedano, ad esempio, Pumain e Saint-Julien, 1989; Hamnett, 1991 — ne rappresentano gli esempi più significativi (sotto il profilo, rispettivamente, dell'approccio micro e di quello macro).

Nonostante la notevole varietà di approcci e la numerosità degli studi che contraddistinguono la letteratura più recente, non si può affermare che esistano, a tutt'oggi, spiegazioni e/o ipotesi interpretative univoche ed unanimemente condivise in ordine all'insieme di fattori responsabili dei processi di mobilità (cambiamento) residenziale. Bensì, esistono alcuni orientamenti generali — in ordine alla natura stessa dei processi di mobilità — sui quali gli studi più recenti presentano una sostanziale convergenza:

- a) il primo orientamento concerne il fatto che la mobilità — intesa (anche riduttivamente) quale processo di aggiustamento residenziale — è alimentata da una molteplicità di fattori di natura economica e sociodemografica (si veda la figura 2.4 dove sono elencate una serie di variabili che sono state osservate avere correlati evidenti con la mobilità) (Landale, Guest, 1985; Onaka, 1983; Griguolo, Mazzanti, Toniolo, 1988);
- b) il secondo orientamento riguarda la diversa prospettiva adottata nell'analisi della mobilità; ovvero, come si è cercato di mostrare in figura 2.5, il passaggio da una prospettiva rivolta, prioritariamente, all'individuazione delle relazioni di causa ed effetto, verso una prospettiva che cerca di tenere conto dell'impatto determinato, in primo luogo (anche se non solo), dall'offerta residenziale e dalle condizioni di mercato sulla mobilità (ovvero degli effetti di feed-back che tale impatto esercita sull'attivazione del processo di mobilità, sia a livello aggregato che a livello individuale) (Ingram, Kain, Ginn, 1972; Clark, Onaka, 1985; Van Wissen e Rima, 1987);
- c) il terzo orientamento è il riconoscimento delle specificità delle dinamiche attraverso le quali, in una certa area, i processi di mobilità si realizzano. Se, da un lato, infatti, i determinanti di mobilità (ad esempio quelli di fig. 2.4) mostrano una certa persistenza nei diversi contesti geografici, da un altro lato, la varietà delle manifestazioni che questi

Figura 2.4. Principali tipi di indicatori considerati nelle analisi della mobilità (si veda, Porell, 1982)

	Indicatori	Effetti sulla mobilità
1	Età del capofamiglia	Considerevole evidenza che un aumento dell'età influisca negativamente
2	Dimensione familiare	Evidenza controversa, anche se cambiamenti della dimensione familiare presentano correlazioni significative
3	Composizione familiare	La presenza di figli piccoli in età scolastica tende ad influire negativamente
4	Stato civile	Considerevole evidenza che cambiamenti dello stato civile influiscano significativamente sull'aumento di mobilità
5	Titolo di studio	Debole evidenza che livelli di studio più elevati abbiano un'influenza positiva
6	Reddito	Cambiamenti di reddito paiono influire apprezzabilmente. Discreta evidenza che tassi di mobilità più elevati siano associati a livelli medi del reddito
7	Condizione occupazionale	Non emergono tendenze omogenee circa la composizione per condizione occupazionale di coloro che si trasferiscono
8	Titolo di godimento	Considerevole evidenza che le famiglie in affitto siano più mobili
9	Localizzazione del luogo di lavoro	Non esiste un generale consenso sugli effetti indotti da cambiamenti di accessibilità al luogo di lavoro
10	Durata di permanenza nella dimora attuale	Buona evidenza che un aumento del tempo di permanenza condizioni negativamente la propensione alla mobilità
11	Legami sociali/affettivi con il quartiere	Buona evidenza che la presenza di tali legami tenda ad inibire la mobilità
12	Precedenti cambiamenti residenziali	Discreta evidenza che le esperienze precedenti influenzino i processi correnti

stessi sono suscettibili di produrre, dipende crucialmente dalle dinamiche che contraddistinguono il sistema territoriale considerato (ad esempio, Wegener, 1982; Harsman, 1982; Ires, 1987; Simpson, 1987; Straussfogell, 1991);

fig. 2.5.

d) un ultimo orientamento, che discende a corollario dei precedenti, è l'enfasi posta sulla natura, endogena, dei processi che portano alla decisione di trasferimento/scelta residenziale (e, dunque, all'esplicazione dei fenomeni di mobilità).

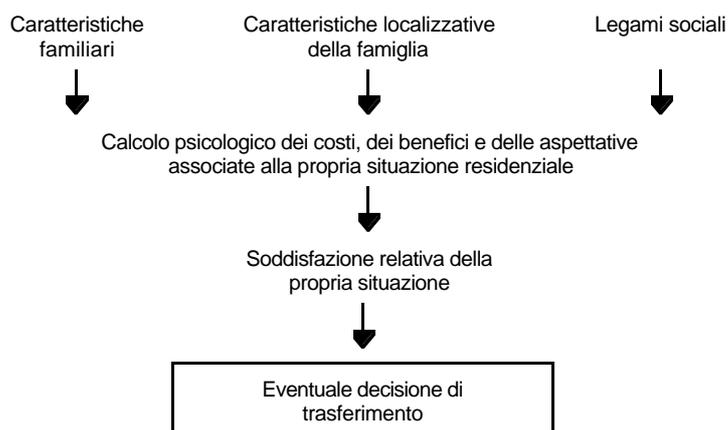
Ritornando allo schema di figura 2.3, merita accennare ad alcuni studi classificati sotto le voci decisione di trasferimento/approccio economico-comportamentale, a livello micro. Un loro esame consente, infatti, di meglio illustrare alcuni degli argomenti appena introdotti e di collocare lo studio empirico che è stato condotto per il Piemonte.

Gli studi ai quali si intende fare riferimento sono quelli di Hanushek e Quigley (1978); Huff e Clark (1978); Landale, Guest (1985); Onaka (1983). In tutti questi lavori — merita ricordare — è assente la considerazione, esplicita, del processo di scelta residenziale. (Tutti i lavori citati, inoltre, utilizzano nelle loro analisi risultati di housing survey o di indagini appositamente condotte in ordine alla mobilità).

Lo studio di Landale e Guest (1985) costituisce un esempio significativo della gamma di fattori suscettibile di influire sulla decisione di trasferimento. Gli autori utilizzano un modello di scelta discreta della decisione di trasferimento (potenziale ed effettiva), in cui intervengono sia fattori di tipo strutturale (in sostanza, le variabili mostrate in figura 2.4, ad eccezione delle 4, 7, 9 e 12), sia fattori soggettivi, esprimenti una misura individuale del grado di soddisfazione residenziale. Di fatto, il loro studio è volto a verificare uno schema concettuale, precedentemente messo a punto da Speare (1970), secondo il quale una decisione di cambiamento residenziale sarebbe prioritariamente motivata dallo "stato di insoddisfazione (stress)" che viene percepito da una famiglia relativamente alla propria situazione residenziale — ove la misura di insoddisfazione rappresenterebbe un qualche stato "psicologico" — intermedio, rispetto alla decisione di trasferimento — che, nel corso del tempo si viene a creare, relativamente alle modificazioni delle esigenze e delle aspirazioni familiari (fig. 2.6) —. I risultati del loro studio evidenziano una certa ambiguità quanto alla valutazione del ruolo effettivamente svolto dai fattori soggettivi, relativamente a quelli strutturali, mostrando come le variabili "strutturali" influiscano sulla decisione di trasferimento — soprattutto di quella effettiva — in misura apprezzabilmente superiore a quella determinata dal ruolo mediatore che sarebbe svolto dai livelli di soddisfazione.

La peculiarità dell'approccio di Huff e Clark risiede nel tentativo di concettualizzare il processo di mobilità come esito dell'evoluzione, nel

Figura 2.6. Schema dell'approccio di Speare alla definizione del primo stadio del processo di mobilità: la formazione della decisione di trasferimento



corso del tempo, di una "probabilità", definita quale esito delle dinamiche di due componenti:

- a) lo stress o l'insoddisfazione della situazione residenziale;
- b) la resistenza o l'inerzia che un cambiamento residenziale comporta in termini di rottura dei legami sociali ed affettivi e dei "costi" che esso comporta.

La decisione di trasferimento sarebbe dunque vista dall'individuo come l'esito di due forze contrastanti: una forza che lo spinge a ricercare una situazione residenziale che meglio risponda alle sue esigenze e/o aspirazioni ed una forza che tende a trattenerlo nella residenza attuale in relazione al consolidamento psicologico e sociale che, con il passar del tempo, si crea con il proprio quartiere (area) di residenza.

Concettualmente, l'approccio rappresenta un'interessante integrazione di due punti di vista: quello fondato sul concetto di soddisfazione/stress residenziale (in sostanza, quello stesso investigato nel lavoro di Langale e Guest) e quello fondato sul concetto di "inerzia cumulativa", secondo il quale la propensione al cambiamento residenziale risulterebbe progressivamente inibita all'aumentare del tempo di permanenza in una stessa dimora.

L'interesse di tale approccio sta nel riconoscimento che, nel corso del tempo, questi due componenti si influenzano a vicenda. La loro influenza reciproca, inoltre, dipende non solo dagli eventi che hanno inte-

ressato la carriera abitativa di un certo individuo ma anche dal tempo intercorso dal momento del loro agire.

La forma generale del modello è la seguente:

$$\frac{dp(t)}{dt} = k\{s[S - S(0)]\exp(-st) - r[R - R(0)]\exp(-rt)\}$$

ove:

- $dp(t)/dt$ è la probabilità di trasferimento al tempo t ;
- S e R rappresentano il massimo livello possibile, rispettivamente, di stress e di resistenza al cambiamento;
- $S(0)$ e $R(0)$ rappresentano il livello iniziale, rispettivamente, di stress e di resistenza al cambiamento;
- s e r rappresentano, rispettivamente, i coefficienti di sconto temporale, rispettivamente, dello stress e della resistenza al cambiamento;
- k è un coefficiente di scala (che consente di confrontare il livello di stress con quello di resistenza).

Le applicazioni sperimentali del modello (Clark, Huff, Burt, 1979) confermano la sostanziale validità della formulazione proposta, anche se gli stessi autori riconoscono l'insufficiente esplicitazione delle misure (indicatori) da loro utilizzate per rappresentare i concetti di stress e di resistenza.

Se nel modello di Huff e Clark la decisione di trasferimento è vista come processo di aggiustamento ad un "divario" — percepito dall'individuo (famiglia) sulla base di un bilancio complessivo tra situazione residenziale attesa e situazione corrente —, nel modello di Hanushek e Quigley, tale processo di aggiustamento è interpretato, in termini squisitamente economici, come risposta ad "uno squilibrio del consumo residenziale".

L'ipotesi di fondo assunta nel modello è che esista uno scostamento tra "consumo residenziale di equilibrio" — quello cioè che, nel lungo periodo, in assenza di costi frizionali, verrebbe scelto dalla famiglia per adeguare la propria domanda residenziale — e consumo residenziale corrente. Tale scostamento, cioè, dipenderebbe dall'insieme dei costi, monetari e non, che una famiglia dovrebbe sopportare qualora potesse

aggiustare "istantaneamente" il proprio consumo residenziale alle modificazioni della propria domanda.

La probabilità di trasferimento familiare, $M(t)$, risulterebbe pertanto positivamente correlata all'intensità ed al tipo di tale scostamento, la cui forma, nella versione più semplice del modello, è espressa da:

$$M(t) = f(|H^d(t+1) - H(t)|); C)$$

ove:

$H^d(t+1)$ è il consumo residenziale atteso (di equilibrio), alla fine del periodo, $t+1$;

$H(t)$ è il consumo residenziale corrente;

C rappresenta i costi di ricerca e di trasferimento residenziale.

Nella versione più complessa, la misura dello squilibrio è decomposta in due parti:

- a) una quota rappresentativa del livello di squilibrio esistente all'inizio del periodo, espressa come divario tra livello di equilibrio e livello corrente: $|H^d(t) - H(t)|$;
- b) una quota rappresentativa dello squilibrio, che si determina nel periodo corrente, in conseguenza dei cambiamenti della domanda residenziale (variazioni del reddito, cambiamenti della dimensione familiare, ecc.): $|H^d(t+1) - H^d(t)|$.

Un'ulteriore versione del modello, inoltre, considera il segno dello squilibrio, distinguendo tra il comportamento delle famiglie il cui consumo residenziale, risulta deficitario (sotto-consumo) e quello delle famiglie che si trovano in una situazione di surplus (sovra-consumo).

A prescindere dai risultati dell'applicazione del modello — il cui scopo, merita ricordare, era quello di analizzare gli effetti di programmi di intervento edilizio in due aree metropolitane — due principali critiche sono state rivolte a questo tipo di approccio (Porell, 1982):

- a) la prima riguarda la legittimità di assumere i concetti di "servizi e di spesa residenziale" come proxy del consumo residenziale; ovvero, in altri termini, di interpretare il consumo residenziale secondo i paradigmi classici dell'analisi microeconomica (secondo tale impostazione abitazioni con uno stesso prezzo, fornirebbero uno stesso livello di servizi residenziali e, dunque, sarebbero perfettamente sostituibili agli occhi di una famiglia);

b) la seconda concerne le implicazioni che discendono dall'assunzione sopra citata: in particolare, l'impossibilità di riconoscere l'esistenza di una variabilità del mix di attributi residenziali, e/o di tener conto di una certa irrazionalità nella scelta abitativa delle famiglie — nella misura in cui, a quest'ultima è possibile pervenire, non tanto in virtù del suo vantaggio economico, ma per il fatto che ad essa sono associati certi attributi residenziali —.

Tali osservazioni costituiscono le premesse dello studio di Onaka, nel quale la decisione di trasferimento dipende, anche in questo caso, da una misura di "disequilibrio", ma la funzione che genera tale misura è espressa secondo una formulazione più generale, nella quale intervengono sia fattori "economici" — i prezzi delle abitazioni definiti sulla base degli attributi che caratterizzano le unità abitative (prezzi edonici) —, sia componenti sociodemografiche relative alle caratteristiche familiari. L'elemento di novità, rispetto alle formulazioni precedenti, consiste nell'esplicitare gli effetti di interazione tra caratteristiche familiari ed attributi abitativi, ciò che permette di tener conto delle preferenze familiari — ovvero di riconoscere una variabilità delle scelte di consumo residenziale —. Si mostra, inoltre, come il modello che ne deriva — formalizzato, anche in questo caso, in termini di scelta tra due alternative, il trasferimento ed il non trasferimento — ricomprende, come casi limite, una situazione di scelta dettata dalla considerazione dei soli fattori economici, e quella subordinata alle sole caratteristiche sociodemografiche delle famiglie.

2.3. Osservazioni conclusive

Lo scopo di questo capitolo era di dare un'idea delle tematiche e degli approcci che contraddistinguono la letteratura sulla mobilità residenziale, al fine, soprattutto, di un inquadramento dell'analisi che è stata condotta per il Piemonte.

Per quanto ben lunghi dall'essere esaustiva, la rassegna effettuata evidenzia la notevole varietà dei percorsi di studio che si sono impegnati nel formulare interpretazioni e spiegazioni delle fenomenologie, dei determinanti e dei processi della mobilità residenziale. Varietà, tuttavia, che, come si è tentato di mostrare, presenta alcuni orientamenti comuni circa le direzioni di analisi da perseguire.

Cionondimeno, val forse la pena accennare come, di fronte al riconoscimento di tale varietà, alcuni autori (in particolare, Gale, 1978; Clarke, 1982) abbiano suggerito l'opportunità di una maggior attenzione alla finalizzazione degli affinamenti interpretativi, con riferimento a:

- a) il "focus" generale degli studi, in termini delle loro implicazioni in materia di "policy";
- b) una più efficace sedimentazione ed integrazione dei risultati degli studi stessi, realizzando applicazioni comparative di approcci già predisposti — in aree geografiche diverse od a epoche temporali successive — e/o promuovendo confronti sistematici di approcci alternativi.

3. CHI CAMBIA CASA

3.1. Le informazioni disponibili

Il campione di individui (famiglie) analizzato è costituito da oltre 1.500 intervistati, dei quali circa 800 risiedono a Torino ed i rimanenti appartengono a sub-aree piemontesi del Biellese e del Monregalese (si veda Ires, 1992 per un'esposizione dettagliata delle modalità di campionamento e delle caratteristiche del campione).

Le informazioni prese in esame — anche se, in realtà, solo in parte verranno utilizzate ai fini di questa analisi — (si veda l'Appendice di Ires, 1992) concernono:

- a) *le caratteristiche socioprofessionali dell'intervistato e, indirettamente, del nucleo familiare.* Trattasi di informazioni che presentano un'articolazione in categorie sostanzialmente paragonabile a quella censuaria. Le uniche differenze di rilievo riguardano, da un lato, la mancanza di una dichiarazione esplicita in ordine all'attribuzione del capofamiglia e, dall'altro, la presenza di informazioni in ordine alla situazione economica della famiglia (reddito percepito e numero di percettori di reddito);
- b) *alcuni attributi dell'alloggio occupato* (titolo di godimento e presenza di servizi), nonché il periodo di permanenza nel medesimo;
- c) *le valutazioni*, espresse dall'intervistato, in ordine alla situazione abitativa (dimensione dell'alloggio, localizzazione, manutenzione) a quella reddituale, nonché ad alcuni aspetti della sua collocazione nella sfera sociale (attività professionale, considerazione famiglia, considerazione altri, rappresentanza politica locale e nazionale); (trattasi di informazioni espresse sotto forma di una scala compresa tra 0 e 80);
- d) *l'intenzione di cambiare casa*, che costituisce la variabile sulla quale si concentrerà prioritariamente l'attenzione (espressa in forma dicotomica, sì/no).

Un problema non irrilevante — dovuto alla struttura stessa del questionario predisposto nell'indagine — si è posto nel trattamento dei risultati di alcune interviste. Esso concerne la legittimità di considerare le ri-

sposte, fornite da un individuo — non coincidente con il capofamiglia o comunque difficilmente assimilabile ad esso — rappresentative del nucleo familiare di appartenenza.

Due modi di procedere erano dunque possibili:

- a) effettuare una distinzione tra l'insieme degli intervistati che, in ogni caso, potevano, ragionevolmente, ritenersi rappresentativi del nucleo familiare — tenuto conto delle relazioni parentali tra l'intervistato e gli altri membri la famiglia — e quello degli intervistati che non soddisfacevano tali requisiti, trattando poi separatamente i due insiemi;
- b) considerare, comunque, tutte le interviste, esaminando, in un momento successivo, quelle che potevano dare adito ad "ambiguità" al fine della loro attribuzione alla famiglia.

Tenuto conto del carattere esplorativo di questa analisi e della relativamente scarsa consistenza delle interviste "ambigue" (circa 1/5 del totale), si è quindi optato per il secondo modo di procedere.

Un certo numero di ipotesi e di operazioni di riorganizzazione della base informativa sono state inoltre necessarie:

- 1) in primo luogo si è assunto — peraltro obbligatoriamente — che le risposte relative alla residenza, alle valutazioni ed, in particolare, all'intenzione di trasferimento fossero comunque, sempre, assimilabili a (rappresentative di) quelle del nucleo familiare;
- 2) in secondo luogo, sulla base della posizione dell'intervistato relativamente alle relazioni parentali, è stata ricostruita una tipologia di famiglie — in seguito indicata, sempre, con il termine struttura familiare — con riferimento alla quale, quando necessario, sono state risolte le ambiguità nell'attribuzione delle risposte;
- 3) infine, per consentire una maggiore omogeneità nel confronto dei diversi profili familiari, si è deciso di considerare come unità rappresentativa della famiglia, l'individuo — non rispondente — "maschio" — padre e in età lavorativa —, eventualmente, presente nel nucleo familiare.

I risultati commentati nei paragrafi seguenti si riferiscono ai singoli intervistati e non tengono pertanto conto degli aggiustamenti effettuati sulla base dati originaria. Tali aggiustamenti, peraltro, sono presenti nei risultati discussi nel capitolo 4.

3.2. *Un profilo di coloro che hanno intenzione di cambiare casa*

Un quadro descrittivo ricostruito a partire da un certo numero delle informazioni rilevate è mostrato in tabella 3.1, ove si è distinto a seconda dell'intenzione di cambiare casa e, all'interno di questa, secondo caratteristiche sociodemografiche, caratteristiche residenziali e valutazioni espresse dagli intervistati in ordine al reddito e ad alcuni aspetti della situazione abitativa ed alla collocazione nella propria "sfera sociale".

Il primo risultato che emerge è che ben il 23% del totale degli intervistati dichiara di avere l'intenzione di cambiare abitazione. Nonostante sia difficile formulare un giudizio di merito in ordine alla significatività di tale incidenza, val forse la pena osservare che se, da un lato, essa può ritenersi relativamente elevata, da un altro lato, essa risulta dello stesso ordine di grandezza di quello rilevato in altri contesti metropolitani*.

Un profilo generale di coloro che hanno espresso l'intenzione di trasferirsi — relativamente a quelle di coloro che non intendono farlo (non mobili) — può sinteticamente delinearci come segue.

a) Caratteristiche sociodemografiche

Si tratta, per lo più, di individui in età matura (il 37% ha un'età compresa tra 30 e 50 anni) anche se una discreta percentuale (18%) ha più di 60 anni. Complessivamente, tuttavia, tale gruppo si rivela relativamente più giovane (età media 38 anni), rispetto a quello costituito da coloro che non intendono trasferirsi (età media 45).

Relativamente più ampia risulta la dimensione familiare media (3,14 componenti rispetto a 3,06): oltre il 65% dei nuclei familiari, infatti, appartiene ad una famiglia con almeno tre componenti (rispetto al 58% dei non-mobili). Si tratta, per lo più (71%), di coppie con figli e, in particolare, di coppie con figli che non hanno ancora raggiunto la maggiore età.

La condizione operaia ed impiegatizia caratterizza la posizione professionale di poco più della metà dei rispondenti di questo gruppo (a fron-

* Ad esempio, in un'indagine condotta per l'area metropolitana di Seattle nel 1978, detta incidenza raggiungeva il 26% (Landale e Guest, 1985); nell'housing survey realizzata nella regione di Amsterdam al 1981, poco meno del 20% delle famiglie intervistate dichiaravano di avere intenzione di cambiare alloggio (Van Wissen e Rima, 1987).

Tabella 3.1. Quadro descrittivo preliminare (totale intervistati)

	Cambia casa 23%	Non cambia casa 77%	Totale
Variabili relative all'intervistato (nucleo familiare)			
Componenti	3 comp. 36% 4 comp. 29% 2 comp. 19%	3 comp. 29% 4 comp. 29% 2 comp. 24%	3 comp. 31% 4 comp. 29% 2 comp. 23%
Dimensione media	3,14	3,06	3,08
Titolo di studio	obbligo 65% media sup. 29% laurea 6%	obbligo 71% media sup. 22% laurea 7%	obbligo 69% media sup. 24% laurea 7%
Classe di età	31-40 19% 41-50 18% 61-75 18%	61-75 21% 51-60 19% 31-40 17%	61-75 20% 51-60 18% 31-40 18%
Eta media	38	45	44
Posizione profess.	operai 27% impiegati 26% casalinghe 10% pensionati 7%	pensionati 23% operai 19% impiegati 18% casalinghe 12%	operai 22% impiegati 20% pensionati 20% casalinghe 11%
Struttura familiare	coppia+figli(<18) 50% coppia+figli(>18) 21% coppia 15%	coppia+figli (<18) 41% coppia+figli (>18) 22% coppia 21%	coppia+figli(<18) 43% coppia+figli(>18) 22% coppia 20%
Percettori di reddito	due 47% uno 32% tre 14%	due 45% uno 31% tre 17%	due 45% uno 31% tre 16%
Reddito individuale (valore medio)	12 milioni	11,45 milioni	11,59 milioni
Variabili relative alla residenza			
Numero di stanze	3 stanze 37% 4 stanze 24% 2 stanze 17%	4 stanze 35% 3 stanze 22% 5 stanze 20%	4 stanze 33% 3 stanze 26% 5 stanze 19%
Numero medio st.	3,50	4,36	4,16
Servizio alloggio	uno 78% due 14%	uno 68% due 28%	uno 71% due 25%
Titolo di godimento	affitto 61% proprietà 34%	proprietà 71% affitto 23%	proprietà 62% affitto 32%
Indice di affollamen. (valore medio)	0,99	0,75	0,81
Anni di residenza	>20 66% 10-20 19% 5-10 8% <5 7%	> 20 71% 10-20 20% 5-10 4% <5 5%	>20 70% 10-20 20% 5-10 5% <5 5%
Anni medi resid.	26	32	31

segue: tabella 3.1.

	Cambia casa 23%	Non cambia casa 77%	Totale
Valutazione in ordine al reddito ed alla situazione abitativa (*)			
Reddito individuale	35,67	40,94	39,69
Dimensione alloggio	40,13	62,40	57,24
Localizzaz. alloggio	56,14	63,03	61,40
Manutenz. alloggio	49,64	58,29	55,07
Valutazione in ordine alla sfera sociale (*)			
Attività profession.	61,77	52,71	51,98
Consideraz. famiglia	56,82	65,03	64,24
Considerazione altri	56,82	57,59	57,41
Rappres.politica loc.	28,94	33,56	32,49
Rappres.politica naz	25,84	27,53	27,16

(*) valori medi relativi ad una scala di valutazione compresa tra 0 e 80

te del 37% per coloro che non si muovono, all'interno del quale, peraltro, i ritirati dal lavoro rappresentano un'aliquota significativa, 23%).

Il grado di istruzione è, apprezzabilmente, più elevato: il 35% possiede un diploma od una laurea, rispetto al 29% dei non-mobili.

Seppur di poco, il reddito individuale medio risulta, anch'esso, superiore a quello dei non-mobili (12 milioni a fronte di 11,45). La sua distribuzione, relativamente al numero di percettori di reddito ed alla dimensione familiare (figg. 3.1a-3.1c), mostra, inoltre, l'esistenza di una situazione reddituale, in generale, più favorevole per coloro che manifestano l'intenzione di trasferirsi: in particolare, per tutte quelle famiglie caratterizzate da un numero di componenti (inferiore) o pari al numero di percettori di reddito più uno.

A prescindere dalle ovvie cautele in ordine alla rappresentatività delle informazioni sul reddito rilevate in questa indagine, merita peraltro sottolineare che la situazione relativamente migliore che pare contraddistinguere coloro che intendono trasferirsi, va considerata con riferimento ad una distribuzione complessiva del reddito la quale vede oltre il 60% del totale degli intervistati collocata al di sotto della media.

b) Caratteristiche residenziali

Altamente discriminante si rivela il titolo di godimento dell'alloggio occupato: oltre il 61% di coloro che manifestano l'intenzione di trasferirsi

Figura 3.1a. Reddito medio individuale per le famiglie con 1 reddito, secondo il numero di componenti e l'intenzione di cambiare casa

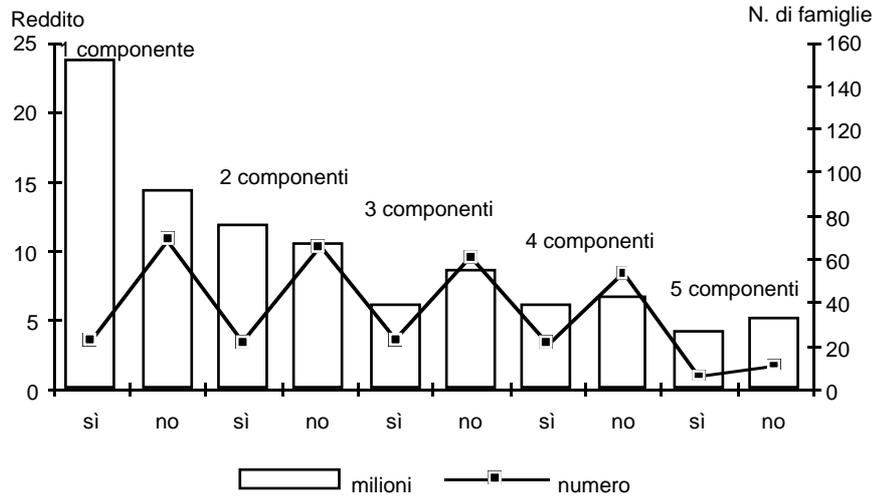


Figura 3.1b. Reddito medio individuale per le famiglie con 2 redditi, secondo il numero di componenti e l'intenzione di cambiare casa

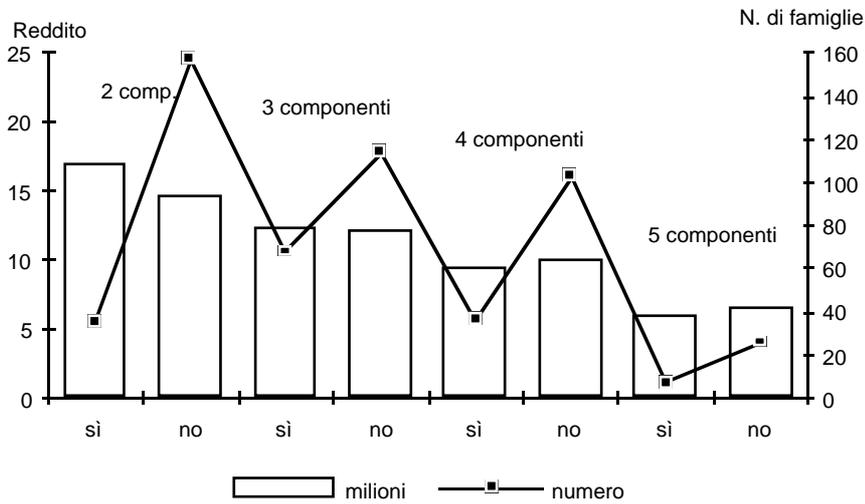
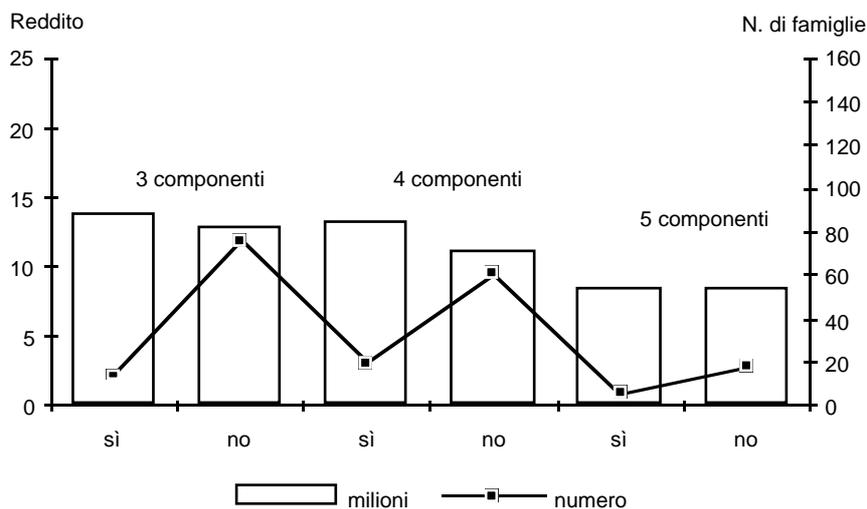


Figura 3.1c. Reddito medio individuale (in milioni) per le famiglie con 3 redditi secondo il numero dei componenti e l'intenzione di cambiare casa



occupa, infatti, un'abitazione in affitto a fronte del 23% dei non-mobili. Dotazione di servizi e dimensione dell'alloggio evidenziano, entrambe, situazioni abitative complessivamente meno "confortevoli" (solo il 14% possiede un alloggio con due servizi: tale percentuale raggiunge il 28% per i non-mobili. Il numero medio di stanze è pari a 3,5 rispetto a 4,36 degli altri).

Per quanto, in tutti i casi, inferiore alla soglia critica prevista dallo standard tradizionale (1 abitante/vano), l'indice di affollamento, per il gruppo dei potenzialmente mobili, segnala l'esistenza di situazioni meno favorevoli: esso vale infatti 0,99 rispetto allo 0,75 rilevato per coloro che non intendono trasferirsi.

La durata di permanenza nella residenza attuale per coloro che intendono cambiare alloggio, risulta, inoltre, relativamente più breve (26 anni a fronte dei 32 dei non-mobili): in particolare, il 15%, a fronte del 9% dei non-mobili, risiede nell'alloggio attuale da meno di 10 anni.

c) Le valutazioni

Un esame delle distribuzioni dei giudizi espressi in ordine alla situazione abitativa e ad alcuni aspetti della collocazione nella sfera sociale

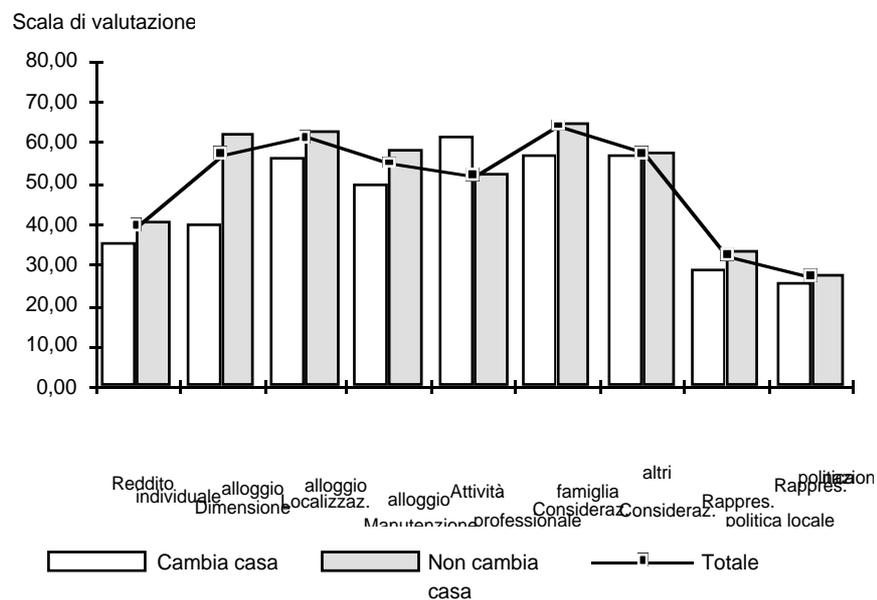
degli intervistati, mostra come, nel complesso, la situazione abitativa non venga ritenuta poi così tanto insoddisfacente (fig. 3.2), (facendo riconoscere un apprezzamento, nel complesso, positivo rispetto a quello che può assimilarsi ad un valore medio).

Merita sottolineare, che, per tutti gli aspetti, ad eccezione di quello concernente l'attività professionale, i giudizi espressi da coloro che intendono trasferirsi si rivelano, comunque, meno positivi. Ciò lascerebbe supporre che l'intenzione di trasferimento si accompagni, presumibilmente, ad una situazione "latente" di insoddisfazione/stress di natura più sociale.

Da segnalare, inoltre, come sia proprio con riferimento alla valutazione in ordine alla dimensione dell'abitazione, che si manifesta lo scostamento più marcato tra il giudizio di coloro che intendono trasferirsi e quello di coloro che rimangono stabili.

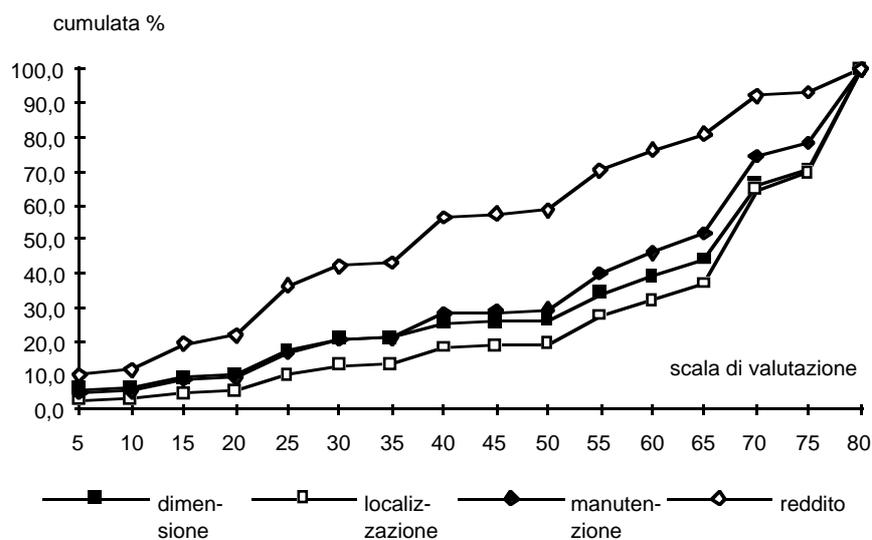
Un confronto più esplicito tra le valutazioni espresse in ordine al reddito ed alle caratteristiche abitative è mostrato in figura 3.3. Se per circa il 50% del totale degli intervistati la situazione reddituale viene giudicata insoddisfacente, meno del 30% risulterebbe insoddisfatto delle proprie

Figura 3.2. Confronto tra le valutazioni espresse dagli intervistati, relativamente all'intenzione di cambiare casa (valori medi)



caratteristiche abitative. Tra queste ultime, è soprattutto la manutenzione che è oggetto di giudizi più negativi.

Figura 3.3. Distribuzioni delle valutazioni in ordine alla dimensione, alla localizzazione ed alla manutenzione dell'alloggio ed in ordine al reddito (totale intervistati)



3.3. Un confronto fra gli ambiti territoriali

Nonostante il confronto dei risultati relativamente alle tre zone oggetto dell'indagine non possa ritenersi significativo — data la scarsa rappresentatività delle zone di Biella e di Mondovì —, esso può tuttavia rivestire un certo interesse, non foss'altro per soddisfare una legittima curiosità.

A questo fine, è stata predisposta la tabella 3.2 che riporta, per le tre aree considerate, un sottoinsieme delle voci già introdotte in tabella

Tabella 3.2. Quadro descrittivo, relativo a coloro che intendono trasferirsi: confronto per ambiti territoriali

	Totale	Biella	Mondovi	Torino
Numero casi	346	62	30	254
Intenzione trasferimento %	23,02	15,50	10,99	30,60
Variabili relative all'intervistato (nucleo familiare)				
Dimensione media	3,14	2,98	3,06	3,19
Età media	38	36	34	38
Posizione professionale	operai 27% impiegati 26% casalinghe 10% pensionati 7%	operai 40% impiegati 21% pensionati 10% casalinghe 7%	operai 33% impiegati 17% artigiani 13% commercianti 13%	impiegati 29% operai 23% casalinghe 11% artigiani 7%
Struttura familiare	Coppia+figli (<18 an.) 50% Coppia+figli (>18 an.) 21% Coppia 15% Mononucleari 8%	Coppia+figli (<18 an.) 47% Coppia+figli (>18 an.) 21% Coppia 18% M. e Genitore+f. 6%	Coppia+figli (<18 an.) 57% Coppia+figli (>18 an.) 20% Coppia 13% Genitore+f. 7%	Coppia+figli (<18 an.) 50% Coppia+figli (>18 an.) 21% Coppia 14% Mononucleare 9%
Percettori reddito	due 47% uno 32% tre 14%	due 55% uno 23% tre 16%	due 47% uno 37% tre 10%	due 45% uno 34% tre 14%
Reddito indiv. (val. medio)	12 milioni	11,54 milioni	10,26 milioni	12,29 milioni

Segue: Tabella 3.2.

	Totale	Biella	Mondovi	Torino
Variabili relative alla residenza				
Numero medio	3,5	4,1	4,3	3,2
Servizi alloggio	est. o ass. 7%	est. o ass. 5%	est. o ass. 10%	est. o ass. 7%
Titolo di godimento	affitto 61% proprietà 39%	affitto 61% proprietà 39%	affitto 57% proprietà 43%	affitto 65% proprietà 35%
Indice di affollamento	0,99	0,79	0,74	1,07
Anni di residenza (v. medio)	26	21	23	27
Valutazione: valori medi relativi ad una scala di valutazione compresa tra 0 e 80				
Reddito individuale	35,67	37,09	42,53	34,52
Dimensione alloggio	40,13	47,12	47,90	37,51
Localizzazione alloggio	56,14	56,40	55,60	56,14
Manutenzione alloggio	49,64	40,66	54,50	42,00

3.1, relative, esclusivamente, alle risposte di coloro che hanno espresso l'intenzione di trasferirsi.

Un risultato che riveste un indubbio interesse — per quanto non inatteso — è che se, come visto, coloro che manifestano l'intenzione di cambiare casa rappresentano circa un quinto del totale degli intervistati, tale quota raggiunge quasi il 31% a Torino, mentre scende al 15% ed all'11%, rispettivamente, a Biella ed a Mondovì. A Torino, dunque, la "propensione" al cambiamento residenziale si rivela decisamente più elevata: essa sembrerebbe avere nell'insoddisfazione dello spazio abitativo il principale elemento di giustificazione. Tutte le variabili tradizionalmente considerate in proposito concorrono a sostenere tale ipotesi. A Torino, infatti, il numero medio di componenti della famiglia risulta più elevato, a fronte di una dimensione media delle abitazioni apprezzabilmente più ridotta. Non solo l'indice di affollamento riflette situazioni di criticità, ma anche la valutazione in ordine alla dimensione dell'alloggio risulta negativa e, comunque, significativamente inferiore a quella espressa nelle altre aree. Da osservare, per inciso, la sostanziale stabilità, nelle tre aree, delle valutazioni relative alla localizzazione — tutte decisamente positive — mentre una certa variabilità emerge con riferimento alla manutenzione, che risulta decisamente positiva solo a Mondovì.

Qualora — sempre per Torino — si considerino congiuntamente i risultati in ordine al titolo di godimento (con riferimento al quale l'affitto presenta l'incidenza più elevata), al reddito medio individuale (il più elevato fra le tre zone) ed al periodo medio di residenza (la cui durata risulta, anch'essa, mediamente la più lunga), questi parrebbero riflettere una domanda di cambiamento residenziale, in qualche misura, procrastinata nel corso tempo: non agevole, tuttavia, risulta stabilire in che misura ciò possa essere stato determinato da una rigidità dell'offerta di abitazioni sul mercato torinese, o da una maggiore selettività da parte della domanda qui manifestata.

Alcuni ulteriori elementi di confronto, relativamente, in questo caso, al complesso degli intervistati sono mostrati nelle figure 3.4-3.10.

Quanto già osservato in ordine alla maggiore ampiezza della dimensione familiare a Torino, emerge chiaramente nelle figure 3.4 e 3.5 che evidenziano il peso relativamente maggiore che qui assumono i nuclei di 4 e 5 componenti — e, in termini di struttura familiare, la composizione tradizionale costituita da genitori più figli —. Da segnalare la particolare

Figura 3.4. Distribuzione delle famiglie secondo il numero di componenti, negli ambiti territoriali (totale intervistati)

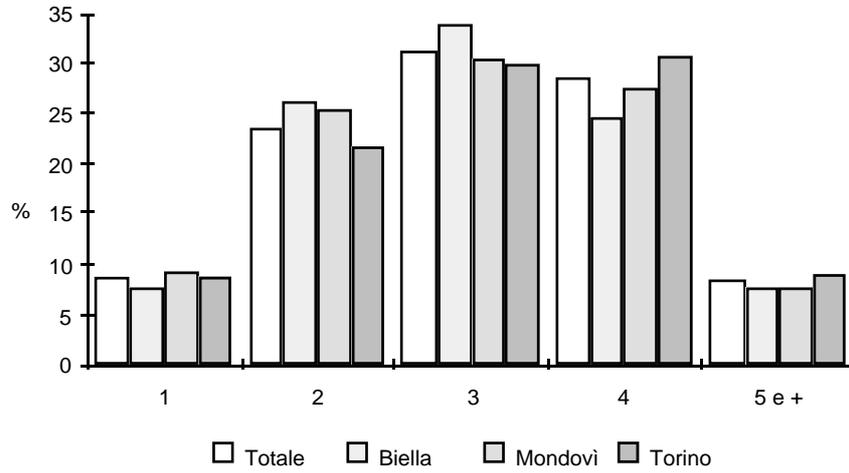
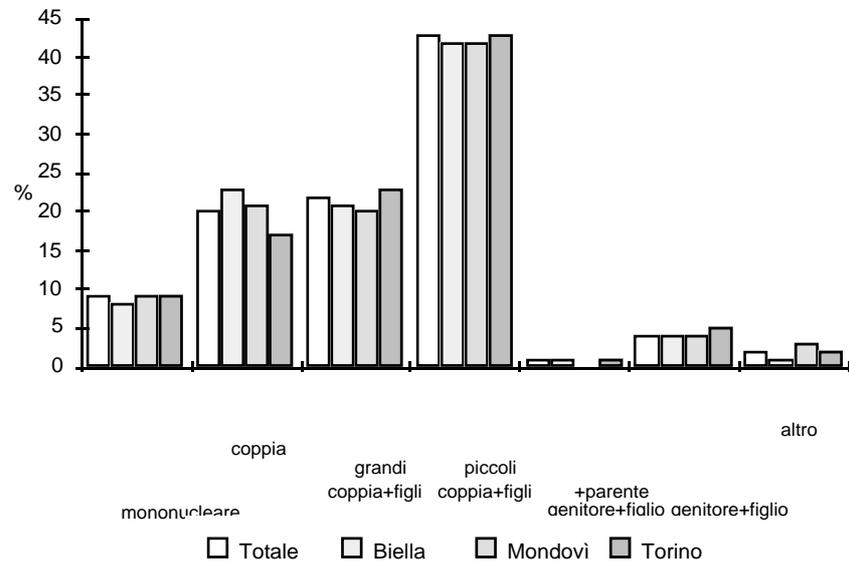


Figura 3.5. Distribuzione delle famiglie secondo la struttura familiare negli ambiti territoriali (totale intervistati)



rilevanza che a Biella assumono i nuclei costituiti da 2 e da 3 componenti (in particolare, la struttura familiare rappresentata dalla coppia).

Con riferimento agli attributi dell'abitazione, figure 3.6 e 3.7, si riconferma quanto precedentemente osservato in ordine all'esistenza a Torino di un parco abitativo caratterizzato da una dotazione di servizi e da una dimensione mediamente meno favorevole rispetto a quelle delle altre aree. Da segnalare, in particolare, il valore nettamente più elevato che qui presentano sia la quota di abitazioni ancora prive di servizi essenziali (5%), sia l'indice di affollamento (0,92) (fig. 3.8).

Se l'affitto costituisce il titolo di godimento prevalente di coloro che intendono trasferirsi, mostrando inoltre una modesta variabilità fra le diverse zone, assai più marcate risultano le differenze qualora si faccia riferimento al complesso degli intervistati (fig. 3.9). La proprietà rappresenta infatti il titolo di godimento di gran lunga predominante, pur con un'apprezzabile variabilità fra le aree: a Mondovì ed a Biella raggiunge, rispettivamente, l'81 ed il 73%, mentre a Torino si attesta di poco al di sotto del 60%.

Il confronto delle valutazioni in ordine alla situazione abitativa e reddituale e ad alcune caratteristiche della sfera sociale dell'intervistato (fig. 3.10), evidenzia, in tutti i casi — ad eccezione che per il reddito —, una si-

Figura 3.6. Distribuzione delle abitazioni secondo la dotazione di servizi, negli ambiti territoriali (totale intervistati)

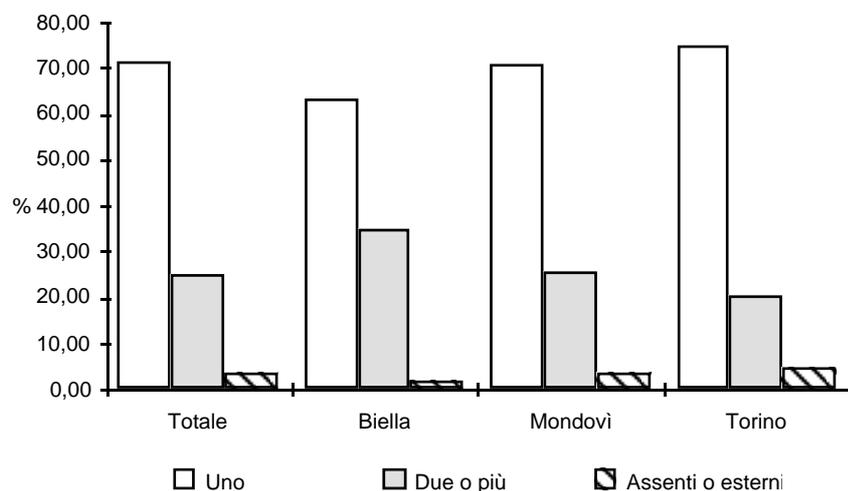
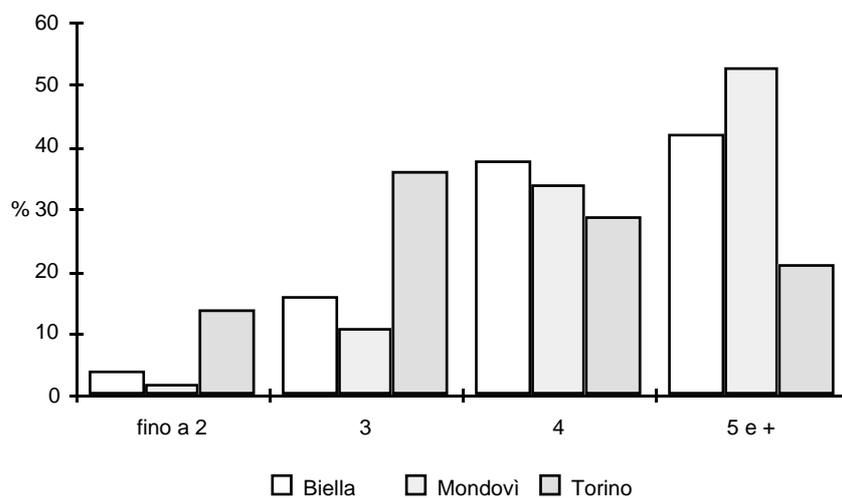


Figura 3.7. Distribuzione delle abitazioni secondo il numero delle stanze negli ambiti territoriali (totale intervistati)



tuazione mediamente più soddisfacente a Biella che non nelle altre zone. Da osservare, infine, come la posizione di Torino si collochi su livelli apprezzabilmente inferiori, oltreché con riferimento al reddito ed alla situazione politica, ancora con riferimento alla dimensione ed alla manutenzione dell'alloggio.

Figura 3.8. Valore minimo, massimo e medio dell'indice di affollamento negli ambiti territoriali (totale intervistati)

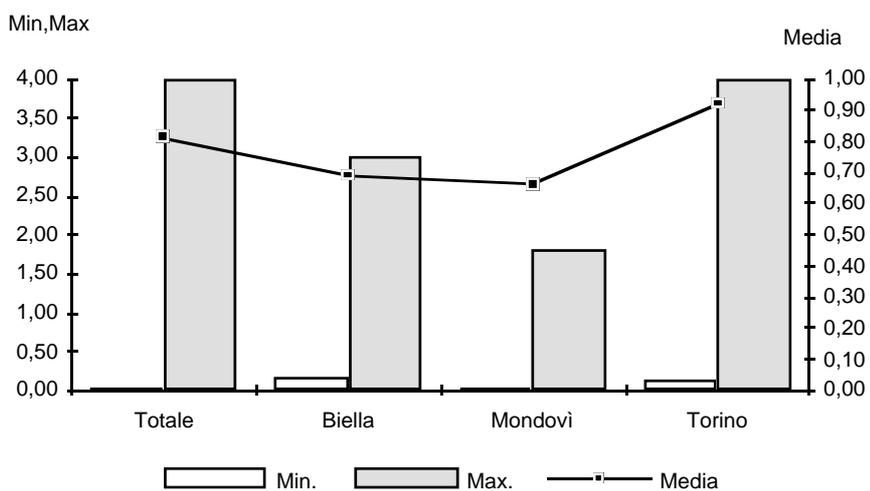


Figura 3.9. Distribuzione delle abitazioni secondo il titolo di godimento negli ambiti territoriali (totale intervistati)

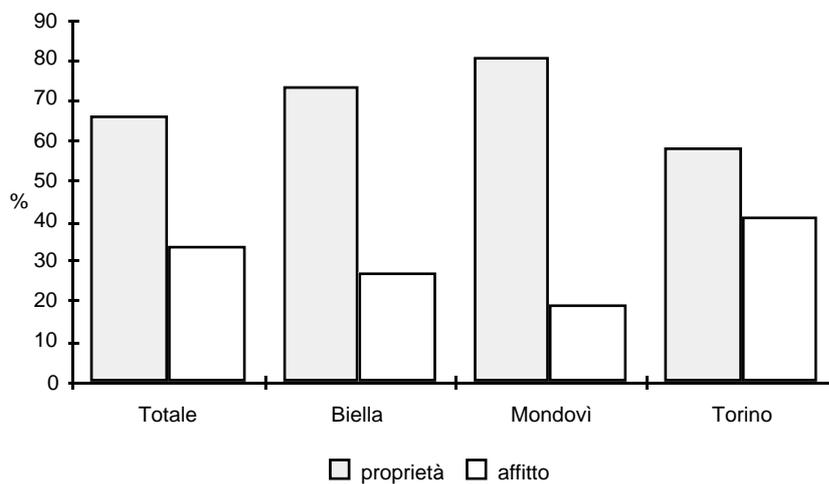
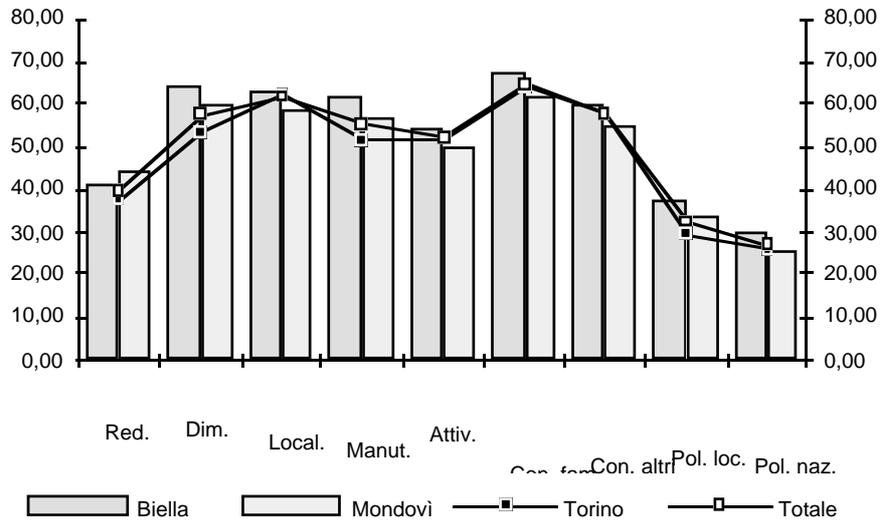


Figura 3.10. Confronto delle valutazioni per ambito territoriale (totale intervistati)



4. UN MODELLO ESPLICATIVO DELL'INTENZIONE DI CAMBIARE CASA

4.1. Osservazioni preliminari

Le considerazioni emerse dal capitolo precedente consentono di delineare un profilo descrittivo di coloro che intendono cambiare casa relativamente ben identificabile e, in certa misura, non inatteso.

Pur nei limiti posti dalla base informativa analizzata, di un certo interesse può rivestire, a questo punto, un tentativo di approfondire l'analisi condotta, sia dal punto di vista concettuale che in termini analitici.

Peraltro, anche alla luce delle riflessioni teorico-metodologiche sviluppate nel capitolo 2, è evidente che un tale approfondimento:

- a) dovrà continuare a limitare l'attenzione, esclusivamente, alla fase iniziale del processo di mobilità residenziale — quale schematizzato in figura 2.1. —: quella, cioè, inerente la formazione della decisione di trasferimento;
- b) riguarderà, esclusivamente, la "mobilità potenziale", ovvero un cambiamento della posizione spaziale (residenziale) di un individuo (di una famiglia), di cui viene manifestata l'intenzione, ma che, comunque, non si è ancora realizzato, né è detto che venga realizzato;
- c) potrà — per la natura stessa della base informativa — prendere in considerazione la formazione della decisione di trasferimento da parte di un singolo individuo (famiglia), ancorandola, dunque, alla considerazione esplicita del comportamento familiare di tipo "microscopico".

Tali possibilità analitiche, nel quadro stesso degli studi sulla mobilità, ritagliano, di per sé, il range di applicazione dell'analisi, delimitando, nel contempo, l'ambito di concettualizzazione delle problematiche affrontate.

In altri termini, l'approfondimento che può essere effettuato, è riconducibile ad un approccio di tipo "comportamentale": in particolare, a quel filone di studi che investiga i fattori suscettibili di attivare un cambiamento (potenziale) della situazione residenziale di un individuo, senza, tuttavia, affrontare né il processo di ricerca/scelta della nuova

situazione, né l'esito di quest'ultimo (ci si riferisce ai lavori citati nello schema di figura 2.3, collocati nella prima casella in alto a sinistra).

Nel paragrafo successivo, dunque, si descrive il percorso seguito nell'individuazione concettuale ed analitica dei fattori di mobilità nel seguito considerati. Successivamente, nel paragrafo 4.3, si illustra il modello esplicativo che, grazie all'articolazione microscopica delle informazioni, può essere utilizzato per un affinamento dell'interpretazione della decisione di trasferimento. Infine, sulla base dei risultati dell'applicazione del modello, si evidenziano gli arricchimenti interpretativi che vengono ottenuti, rispetto ad una lettura in termini aggregati (livello macroscopico) fornita nel capitolo 3.

4.2. La costruzione di indicatori dei determinanti di mobilità

Alla luce delle indicazioni teorico-metodologiche emerse nel capitolo 2 e dei risultati dell'analisi empirica illustrati nel capitolo 3, sono stati predisposti 4 tipi di indicatori, mostrati in tabella 4.1.

La loro costruzione si appoggia su una concettualizzazione dell'attivazione del processo di mobilità (intenzione di trasferimento), che considera tale fase come un momento "dinamico", I^t , associato alla situazione residenziale di una famiglia, determinato dall'evoluzione, nel corso del tempo, t , di tre "stati":

- lo stato familiare, F^t ,
- lo stato abitativo, A^t ,
- le "valutazioni" da parte dell'individuo (famiglia) della propria situazione abitativa, P^t ,

$$I^t = f(F^t, A^t, P^t) \quad (1).$$

In altri termini, per una famiglia — in una certa situazione residenziale —, la combinazione dei singoli stati, può generare, nel corso tempo, situazioni di "criticità" (variamente denominabili come stress, disagio, disutilità, probabilità di trasferimento, ecc.), le quali sono suscettibili di produrre l'attivazione di un processo di mobilità.

Tabella 4.1. Indicatori dei determinanti di mobilità predisposti per l'analisi esplorativa

TIPO	Tipo di variabile ed unità di misura (*)	
TIPO 1	Valutazioni soggettive	
1	Dimensione alloggio	Variabili continue, rilevate direttamente dai dati originari, misurate su una scala compresa tra 0 e 80
2	Localizzazione allog.	
3	Manutenzione allog.	
TIPO 2	Situazione abitativa	
4	Indice di affollamento	Nr.di componenti la famiglia/nr.di stanze:variabile continua
5	Titolo di godimento	Variabile dicotomica: 1 se l'abitazione è in affitto
6	Durata permanenza in residenza attuale	Variabile continua, rilevata direttamente dai dati originari (numero di anni)
TIPO 3	Situazione socioeconomica	
7	Reddito individuale	Reddito familiare/nr. componenti: variabile continua
8	Classe sociale	Variabile dicotomica: 1 se il capofamiglia ha una posizione professionale elevata (imprenditore, dirigente, docente) o se svolge un'attività non alle dipendenze o se possiede un titolo di studio universitario
TIPO 4	Tipologia familiare (**)	
9	Single	Variabile dicotomica: 1 se il capofamiglia è single
10	Famiglie istruite	Variabile dicotomica: 1 se il capofamiglia appartiene ad una famiglia istruita
11	Famiglie estese	Variabile dicotomica: 1 se il capofamiglia appartiene ad una famiglia estesa
12	Famiglie operaie	Variabile dicotomica: 1 se il capofamiglia appartiene ad una famiglia operaia
13	Famiglie anziane	Variabile dicotomica: 1 se il capofamiglia appartiene ad una famiglia anziana
14	Famiglie autoctone	Variabile dicotomica: 1 se il capofamiglia appartiene ad una famiglia autoctona

(*) con variabili continue si intendono qui grandezze che possono essere misurate su una scala cardinale

(**) Indicatori predisposti tramite analisi multivariata dei dati originari relativi alla famiglia; vedi testo

Ad una tale concettualizzazione, peraltro assai generale, possono ricondursi molti degli studi citati nel capitolo 2.

Nel caso presente, dove l'approccio che può essere sviluppato ha natura essenzialmente statica, l'individuazione degli indicatori rappresentativi dei singoli stati riveste particolare delicatezza, anche in relazione alla natura delle informazioni disponibili. Essi sono stati espressi tramite i seguenti tipi di indicatori, descritti in tabella 4.1:

- stato familiare, indicatori TIPO 3 e TIPO 4;
- stato abitativo, indicatori TIPO 2;
- valutazioni individuali, TIPO 1.

Alcune precisazioni in ordine agli indicatori predisposti meritano di essere formulate.

Per quanto riguarda lo stato abitativo, gli indicatori considerati ne rilevano tre distinte, possibili, dimensioni definitorie:

- 1) la prima relativa ad una misura "oggettiva" (potremmo aggiungere "tradizionale") del livello di carenza dello spazio abitativo; al crescere dell'indice di affollamento, pertanto, è ragionevole attendersi che aumenti la probabilità di cambiare alloggio;
- 2) la seconda relativa al titolo di godimento dell'alloggio: affitto e proprietà costituiscono, infatti, condizioni di occupazione residenziale suscettibili di influenzare in misura profondamente diversa i processi di mobilità. In questo caso, — dove si ricorda, ciò che viene preso in considerazione è "l'intenzione" di trasferimento — l'essere in affitto rappresenta una dimensione definitoria dello stato abitativo, rispetto alla quale la propensione alla mobilità tende a risultare più elevata;
- 3) la terza relativa alla durata di permanenza nella residenza attuale. Diversi studi hanno messo in luce come al crescere del tempo di permanenza in una certa dimora, si consolidino i legami (sociali, affettivi, abitudinari, ecc.) con il "contesto residenziale": il tempo di permanenza tenderebbe dunque ad agire come "fattore inerziale" al cambiamento residenziale. Per contro, la permanenza in una dimora "percepita" come insoddisfacente, potrebbe riflettere un'"incapacità" da parte della famiglia di trovare una situazione residenziale alternativa. In questo senso, l'influenza di questo indicatore sulla mobilità può risultare controversa e richiede di essere considerata congiuntamente a quella di altri fattori (quali ad esempio, il titolo di godimento).

Con riferimento alla valutazione della situazione residenziale, la disponibilità di alcune — seppur parziali — misure che ne esprimono la "percezione a livello individuale" rappresenta un elemento di indubbio interesse di questa analisi. Essa consente infatti di affiancare ad una misurazione "oggettiva" della prestazione residenziale una misurazione che tenga conto della "soggettività delle preferenze individuali". Un aspetto delicato, che nondimeno non è stato approfondito nel presente studio, riguarda il fatto che le "preferenze", sottese a tali valutazioni, risentono di un insieme di fattori di natura diversa (psicologica, attitudinale, ecc.) le quali dipendono dalle caratteristiche stesse dell'individuo e/o dalla sua carriera abitativa (o, in altri termini, dal grado di "informazione" della propria situazione individuale relativamente a quella di altre situazioni). Ciò

introduce una variabilità nella "scala" di riferimento considerata dall'individuo nell'effettuare la propria valutazione, che può influenzare le misure che vengono espresse.

Se la costruzione degli indicatori relativi allo stato abitativo ed alle valutazioni individuali ha comportato un impegno relativamente contenuto, essendo condizionati dalla base dati disponibile, la predisposizione degli indicatori relativi allo stato familiare ha richiesto una serie di elaborazioni specifiche.

Pertanto, è proprio sulla definizione concettuale ed operativa dello "stato familiare" che, in letteratura, si sono concentrati un numero considerevole di sforzi. L'ipotesi generalmente assunta — e che con approcci diversi è stata sottoposta a verifica — è che, in un dato contesto (scenario) socioeconomico — esistano certi momenti dell'evoluzione della struttura (ciclo di vita) familiare — con riferimento alla quale spesso si suppone, implicitamente, sia associato, lungo l'arco di tale evoluzione, uno stato abitativo tipico — nei quali più elevata risulta la probabilità che per una famiglia si manifesti l'esigenza (l'intenzione) di modificare la propria situazione residenziale (nascita di un figlio, separazione di un componente, ritiro dal lavoro, ecc.). A seconda del contesto, nondimeno, altri fattori — quali, l'età e la posizione professionale del capofamiglia, il livello di reddito familiare, ecc. — possono rafforzare od inibire tale probabilità, introducendo elementi di variabilità nella propensione stessa.

In questo studio, si è ritenuto opportuno esprimere lo "stato familiare" tramite due tipi di indicatori:

- 1) indicatori che riflettono una qualche misura del "livello socioeconomico" delle famiglie (reddito individuale, classe sociale), relativamente al contesto socioeconomico dato. Si assume, cioè, che data una certa struttura familiare, livelli socioeconomici più elevati favoriscano la propensione alla mobilità residenziale — nel senso, in particolare, di allentare gli eventuali vincoli di tipo economico che possono condizionare la decisione di trasferimento —;
- 2) indicatori rappresentativi della struttura familiare. In proposito, è parso interessante ancorare l'individuazione di tale struttura all'esperienza di ricerca che su questo terreno è stata recentemente realizzata all'Ires nel corso di uno studio sulla struttura residenziale del Piemonte (Ires, 1991). L'ipotesi cioè che si intende investigare è che mix diversi di attributi sociodemografici della famiglia influenzino, in modo diverso, la propensione alla mobilità, ovvero, in altri termini, che l'intenzione di

trasferimento, rilevata nell'indagine, dipenda dalle peculiarità che contraddistinguono le famiglie intervistate (è questo peraltro un aspetto che già era stato sollevato nello studio a livello regionale).

Analogamente a quello studio, la struttura (tipologia) familiare è stata determinata, ex-post, tramite l'applicazione di metodologie di analisi multivariata ad una batteria di indicatori familiari elementari opportunamente selezionati. A partire dalla rielaborazione della base dati di cui si è detto in precedenza, l'individuazione della struttura familiare (da ora in poi tipologia familiare) ha ripercorso tutte le operazioni compiute nello studio a livello regionale:

- a) predisposizione degli indicatori elementari;
- b) costruzione, tramite un'analisi fattoriale (e, precisamente, di un'analisi in componenti principali), di indicatori sintetici, fra di loro non correlati;
- c) identificazione della tipologia familiare, utilizzando una metodologia di cluster (algoritmo delle k-medie). (Per tutti i dettagli tecnici in ordine alle procedure seguite, si rimanda ad Ires, 1991).

Gli indicatori utilizzati, analoghi a quelli considerati nello studio a livello regionale, sono riproposti in tabella 4.2, dove sono evidenziati quei, pochi, indicatori che, per l'incompletezza delle informazioni del campione, non hanno potuto essere predisposti in questo caso.

Tabella 4.2. Indicatori utilizzati per la costruzione della tipologia familiare (Ires, 1991)

CONV	1 se sono presenti nella famiglia altre persone parenti o affini (esclusi domestici)
SINGGIO	1 se la famiglia è composta da un componente e questi ha un'età < o uguale a 50 anni
SINGVEC	1 se la famiglia è composta da un componente e questi ha un'età > di 50 anni
FIGLIPIC	1 se sono presenti figli di età inferiore ai 15 anni
GIOV	1 se l'età media dei coniugi (o il CF se da solo) è inferiore a 51 anni
IMMIG	1 se entrambi i coniugi (o il CF se da solo) sono nati in altre province o stati esteri
STUD	1 se uno (o almeno uno dei coniugi) posseggono un titolo di studio superiore
CFOCC	1 se il capo famiglia è occupato
FAMOP	1 se il CF è operaio (*)
Indicatori predisposti in Ires (1991) ma esclusi nella presente analisi	
PENDOL	1 se il CF lavora o studia in altro comune da quello di residenza
DOMES	1 se nella famiglia è presente personale domestico
NUMEROSA	1 se il numero dei componenti è maggiore o uguale a 5
GRANDIC	1 se il comune di residenza ha oltre 5.000 abitanti

(*) operaio comprende le seguenti categorie Istat: capo operaio, operaio specializzato o qualificato, operaio comune, altro lavoratore dipendente, apprendista, lavorante a domicilio per conto di imprese

Tabella 4.3. Fattori estratti (valori standardizzati)

	F1	F2	F3	F4	F5	F6	
NCONV	-0,102	0,629	0,002	0,048	-0,133	-0,172	
SINGGIO	0,038	0,014	-0,083	0,893	0,033	0,001	
SINGVEC	0,136	-0,015	0,016	0,022	0,936	-0,064	
FIGLIPIIC	0,436	0,094	-0,134	-0,134	0,250	0,119	
GIOV	0,394	0	-0,018	0,232	0,053	-0,024	
IMMIG	0,004	-0,045	-0,084	-0,016	-0,064	0,957	
STUD	0,271	-0,121	-0,536	-0,174	-0,150	-0,051	
CFOCC	0,243	-0,054	0,251	0,031	-0,136	-0,120	
FAMOP	0,038	-0,081	0,739	-0,140	-0,024	-0,072	
NUMEROSA	0,127	0,595	-0,078	-0,019	0,142	0,121	
Varianza spiegata	21,600	12,900	11,500	10,900	10,700	10,300	=77,900

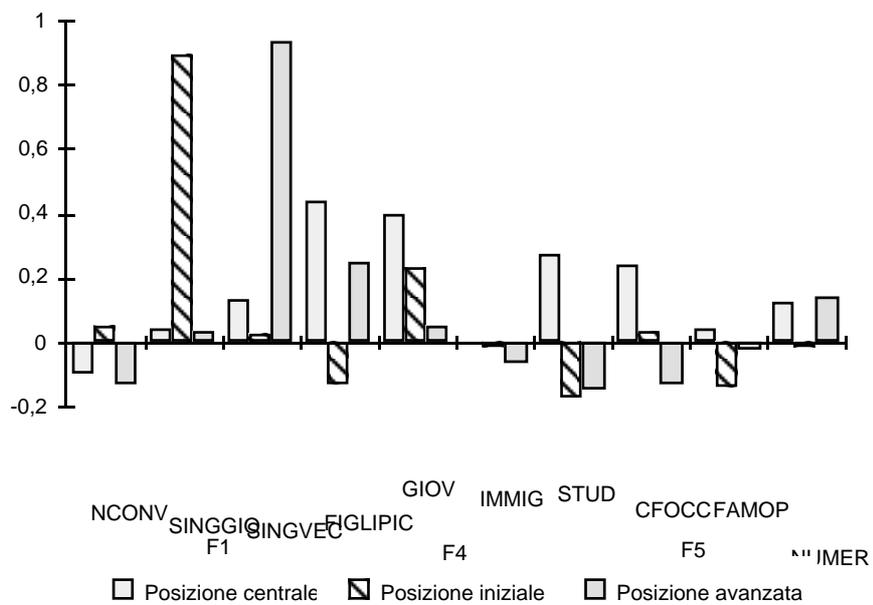
L'applicazione dell'analisi fattoriale ha portato all'estrazione di sei fattori che, insieme, spiegano il 78% della varianza totale (tab. 4.3).

I sei fattori risultano relativamente ben interpretabili. In particolare, i fattori F1, F4 ed F5 possono ritenersi rappresentativi della posizione nel ciclo di vita familiare (fig. 4.1a). Ad essi, infatti, contribuiscono in misura significativa, gli indicatori prevalentemente demografici, relativi all'età, alla presenza di figli piccoli, alla composizione della famiglia. Più precisamente F1, che è anche il fattore più importante, rappresenterebbe una posizione centrale — in particolare, una posizione relativamente privilegiata, in termini di condizioni occupazionali e di titolo di studio —, F4 una posizione iniziale ed F5 una posizione finale.

I rimanenti fattori paiono segnalare, invece, quei caratteri connessi "alla primazialità" della struttura socioeconomica piemontese (fig. 4.1b), in particolare: a) la permanenza della tradizionale famiglia allargata, F2; b) la condizione operaia legata alla base produttiva industriale, F3; c) l'urbanizzazione legata ai processi migratori che in passato hanno investito la regione, F6.

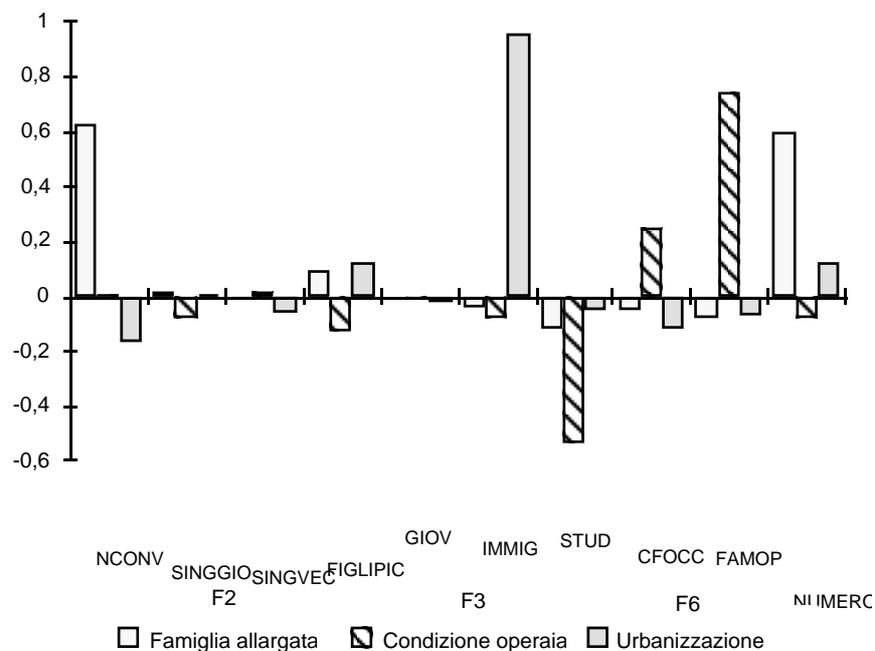
Analogamente allo studio condotto a livello regionale, l'individuazione del numero dei tipi familiari (gruppi) ha richiesto una certo numero di applicazioni dell'algoritmo di cluster, per quanto più limitato che nell'esperienza precedente. I risultati delle prove, sintetizzati nella figura 4.2, mostrano come un'articolazione in 6 gruppi presenti, sotto il profilo statistico, le prestazioni migliori. Detta articolazione è stata dunque scelta per la formazione dei tipi familiari, che risultano così composti:

Figura 4.1a. Fattori rappresentativi della posizione nel ciclo di vita familiare



gruppo 1	44	3%
gruppo 2	287	19%
gruppo 3	177	12%
gruppo 4	518	34%
gruppo 5	86	6%
gruppo 6	399	26%
Totale	1.511	100%

Figura 4.1b. Fattori rappresentativi dei caratteri della struttura socioeconomica

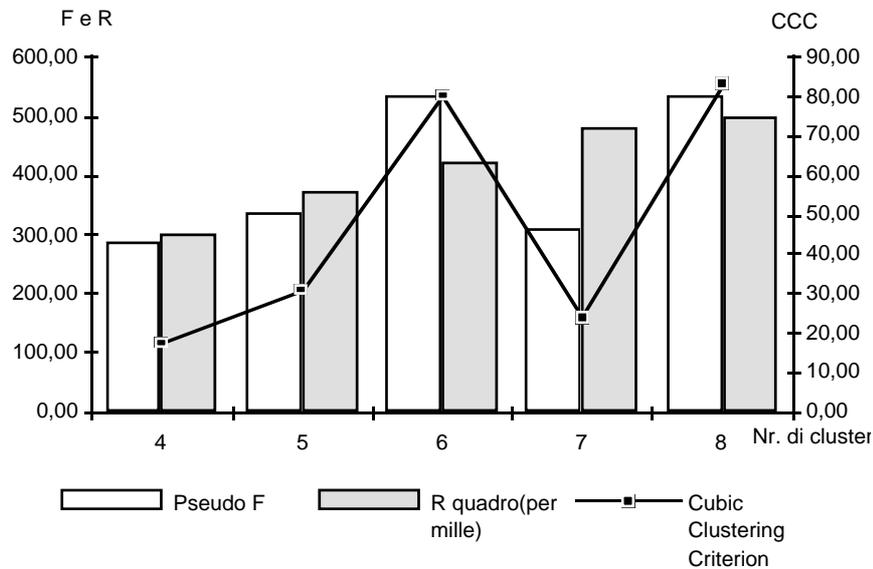


Una prima interpretazione dei gruppi, in termini dei fattori sintetici sopra descritti, può essere formulata osservando le figure 4.3a e 4.3b, dove sono riportati i valori medi che detti fattori assumono all'interno di ciascun cluster. In termini di caratterizzazione prevalente, i gruppi si contraddistinguono pertanto come segue:

- gruppo 1: assai rilevante positività del fattore relativo alla posizione iniziale del ciclo di vita familiare;
- gruppo 2: positività del fattore relativo alla posizione centrale del ciclo di vita familiare e significativa negatività di quello legato alla condizione operaia;
- gruppo 3: rilevante positività del fattore relativo alla famiglia allargata;
- gruppo 4: positività dei fattori relativi alla condizione operaia ed all'urbanizzazione;
- gruppo 5: assai rilevante positività del fattore relativo alla posizione avanzata nel ciclo di vita familiare;

gruppo 6: significativa negatività del fattore relativo all'urbanizzazione e positività del fattore legato alla condizione operaia.

Figura 4.2. Formazione dei cluster: risultati dei test statistici



L'esame delle distribuzioni degli indicatori originari, all'interno di ciascun gruppo, consente di precisare meglio il profilo caratterizzante i singoli gruppi, suggerendone in qualche misura una denominazione rappresentativa. Dette distribuzioni sono richiamate nelle figure 4.4a-4.4f — di immediata lettura —, dove, agli indicatori originari, sono stati aggiunti quelli relativi alla struttura familiare (ricostruita, come si ricorderà, sulla base delle relazioni di parentela).

Anche per l'impostazione seguita nella costruzione degli indicatori familiari, i profili dei gruppi, che qui emergono, rievocano chiaramente quelli dei tipi familiari individuati nello studio a livello piemontese, dei quali sono state perciò mantenute le "etichette" definitorie. Rinvio all'Appendice A una descrizione più dettagliata di tali profili, i gruppi possono sinteticamente delinearli come segue:

Figura 4.3a. Composizione dei gruppi 1, 2 e 3 secondo i fattori estratti

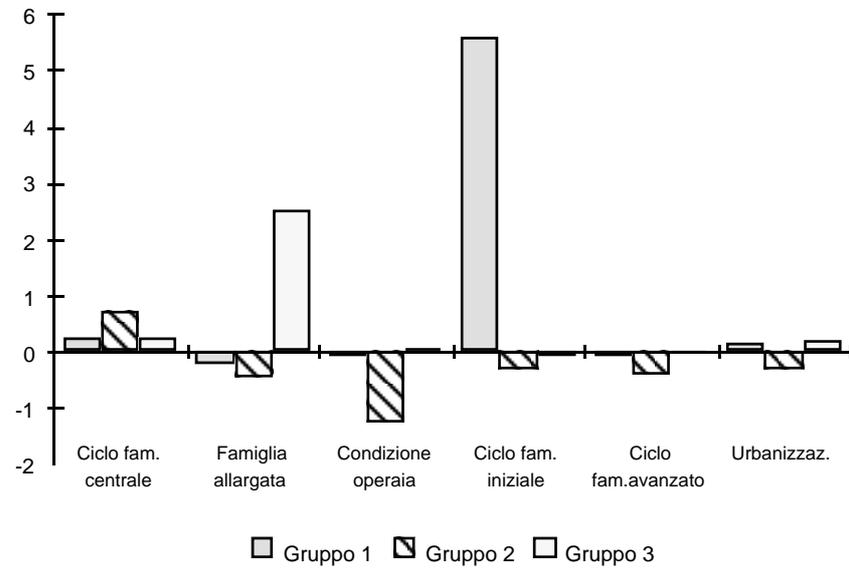


Figura 4.3b. Composizione dei gruppi 4, 5 e 6 secondo i fattori estratti

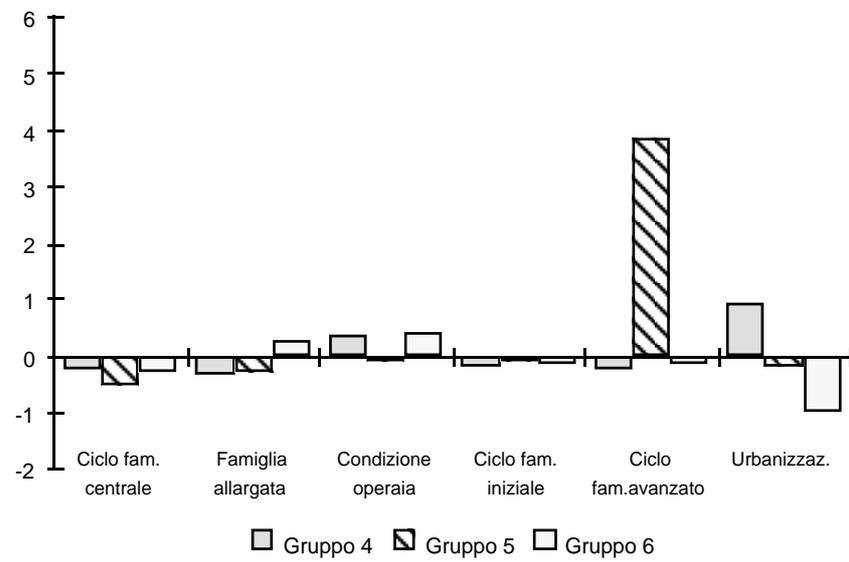


Figura 4.4a. Composizione del gruppo 1: SINGLE (N=44)

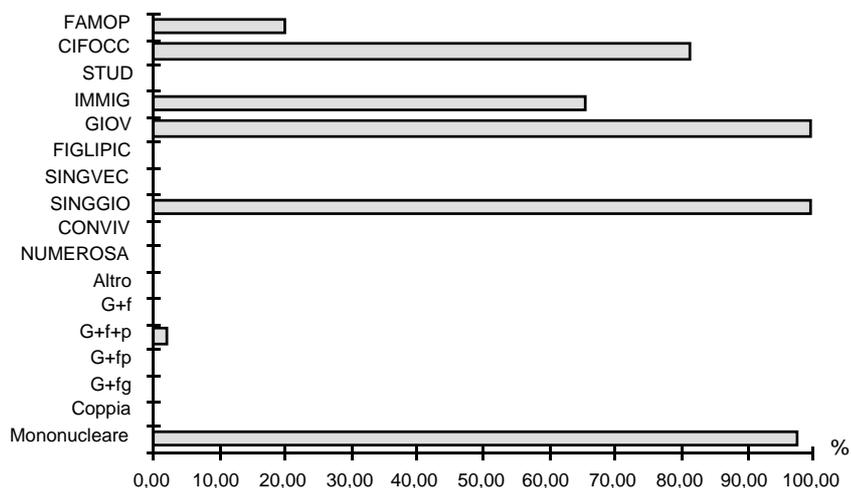
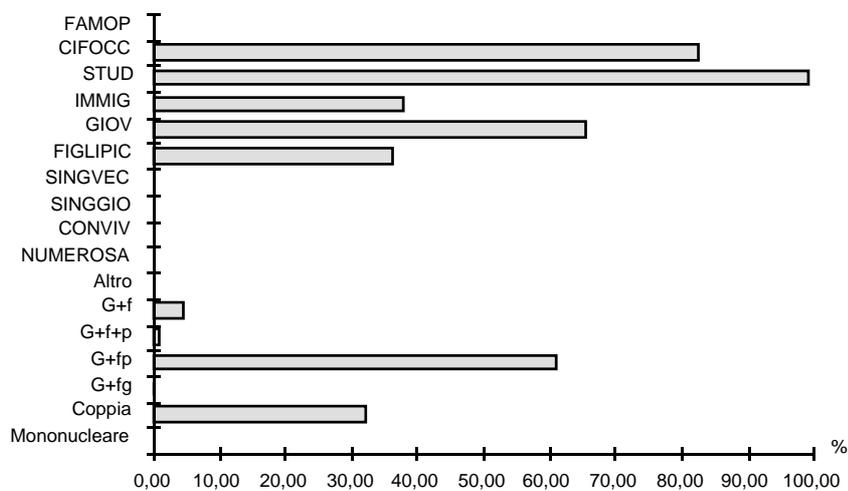


Figura 4.4b. Composizione del gruppo 2: famiglie ISTRUITE (N=287)



gruppo 1 (fig. 4.4a). La rilevante presenza di capofamiglia in età giovane ed occupati, unitamente all'esistenza di una struttura familiare pressoché esclusivamente mononucleare permettono di identificare in tale gruppo i SINGLE;

gruppo 2 (fig. 4.4b). L'elevata concentrazione di capofamiglia con un titolo di studio elevato, unitamente all'assenza della posizione professionale di operaio, individuano in tale gruppo le famiglie ISTRUITE. Si tratta, anche in questo caso, di famiglie il cui capofamiglia risulta, mediamente, in età matura, ed in cui la presenza di figli piccoli è comunque significativa. In termini di struttura parentale, ben il 60% è costituito da genitori e figli (piccoli) ed oltre il 30% da coppie;

gruppo 3 (fig. 4.4c). Esso è facilmente assimilabile alla famiglia ESTESA: assumono, infatti, rilevanza particolare gli indicatori relativi alla numerosità ed alla presenza di parenti e affini. Da osservare, per inciso, come in questo gruppo, le categorie "altro" e "genitore + figlio + parente" della struttura familiare, presentino una incidenza relativamente più significativa, rispetto a quella degli altri tipi familiari;

gruppo 4 (fig. 4.4d). Se con riferimento agli indicatori di tipo demografico tale gruppo mostra evidenti similarità con quello delle famiglie istruite, l'elevata concentrazione di capofamiglia immigrati, in condizione operaia, consentono di assimilare tale gruppo alle famiglie OPERAIE;

Figura 4.4c. Composizione del gruppo 3: famiglie ESTESE (N=177)

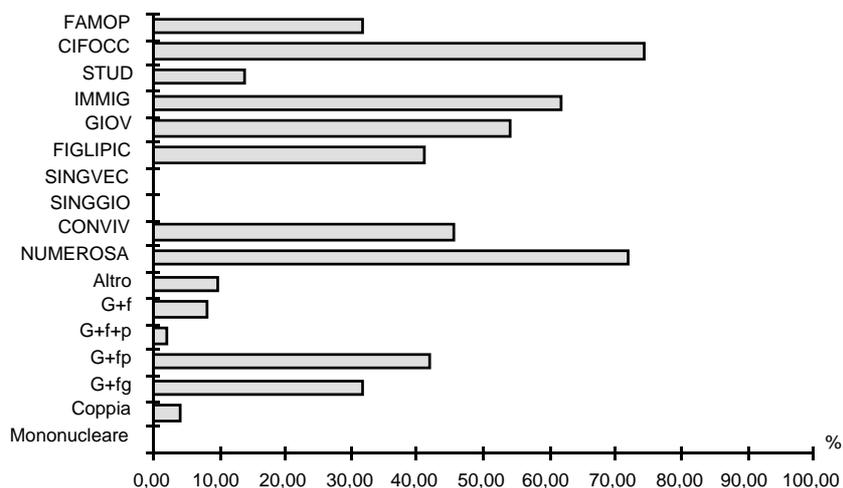
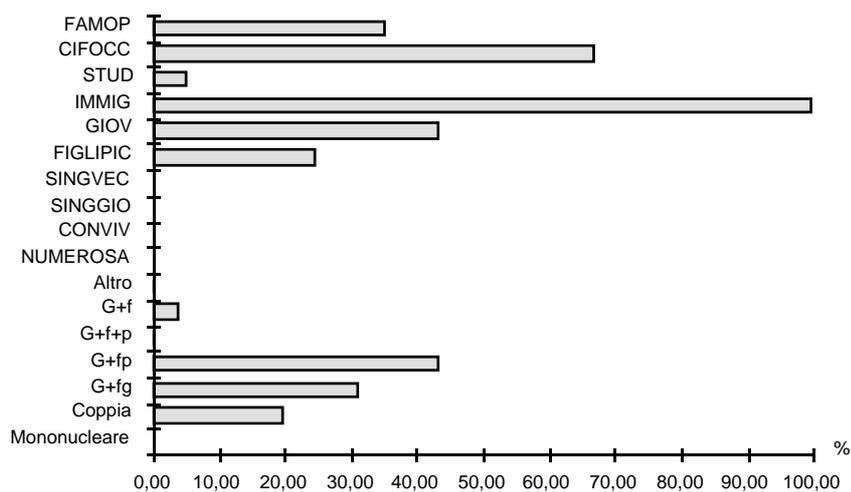
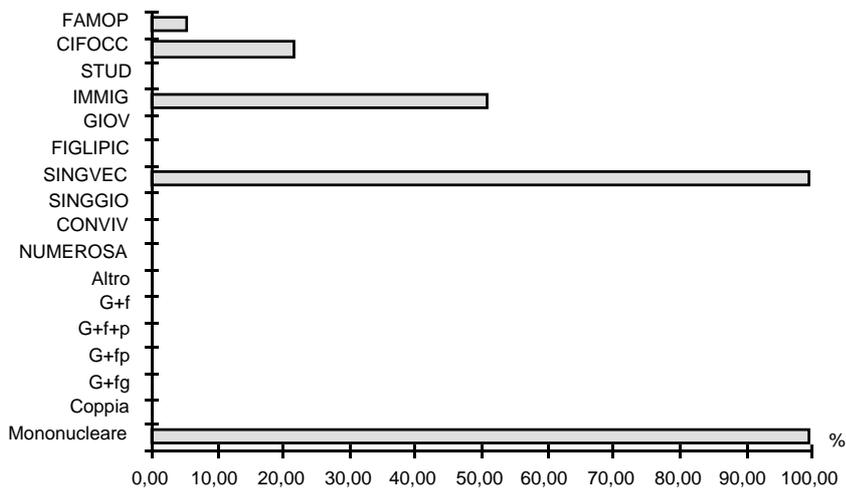


Figura 4.4d. Composizione del gruppo 4: famiglie OPERAIE (N=518)



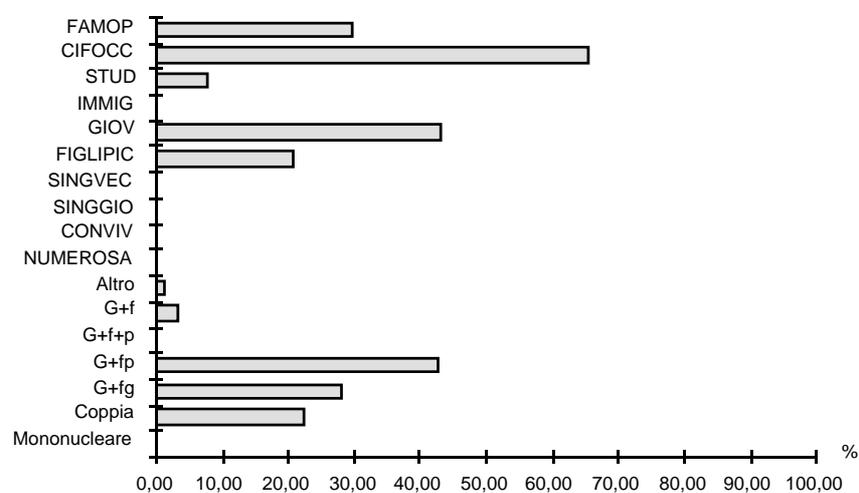
gruppo 5 (fig. 4.4e). Esso risulta immediatamente identificabile con le famiglie ANZIANE. Da osservare come, diversamente dallo studio precedente, in questo caso, — per le caratteristiche stesse del

Figura 4.4e. Composizione del gruppo 5: famiglie ANZIANE (N=86)



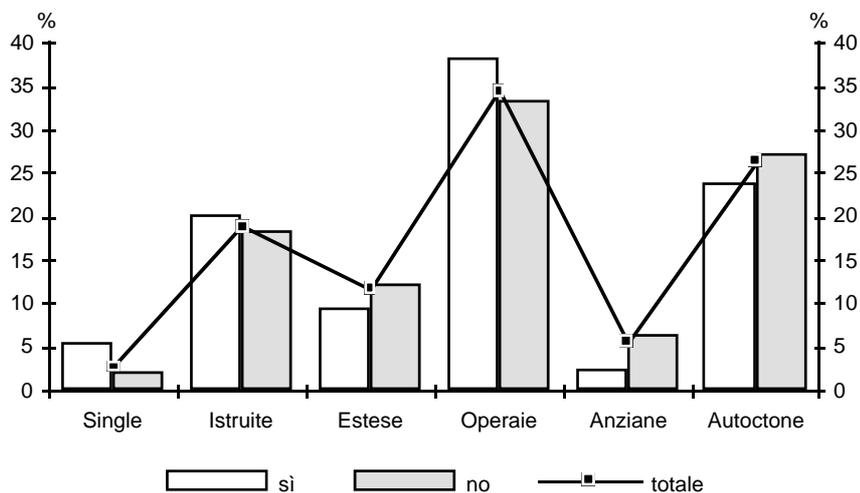
campione di famiglie intervistate — la totalità delle famiglie che costituiscono tale gruppo risultano mononucleari;
gruppo 6 (fig. 4.4f). L'assenza completa di capofamiglia (o del coniuge) che risultano nati in una provincia diversa da quella in cui attualmente dimorano, consente di identificare questo gruppo con le famiglie AUTOCTONE.

Figura 4.4f. Composizione del gruppo 6: famiglie AUTOCTONE (N=399)



La distribuzione dei tipi familiari, relativamente al totale delle famiglie ed al complesso di coloro che intendono o non intendono trasferirsi è mostrata in figura 4.5. E' immediato notare come, rispetto al totale delle famiglie potenzialmente mobili, i single, le famiglie operaie e quelle istruite tendano a far riconoscere una propensione alla mobilità più elevata.

Figura 4.5. Distribuzione percentuale dei tipi familiari relativamente all'intenzione di trasferimento (sì, no) ed al totale delle famiglie



4.3. Un modello di scelta di trasferimento

Come dovrebbe essere evidente dalla lista predisposta, l'individuazione dei fattori sopra discussi trova una sua ragione di fondo nel tentativo di riconoscerne la loro influenza sulla formazione di una situazione residenziale "critica", suscettibile di indurre una famiglia a ricercare una nuova sistemazione abitativa.

L'ipotesi qui assunta, è che un tale "stato critico" si giustifichi alla luce del processo di valutazione che una famiglia intraprende qualora debba selezionare una delle due alternative, trasferimento o non trasferimento. Ove, una tale scelta dipende dal vantaggio che, per ciascuna alternativa, una famiglia può trarre, relativamente alle proprie preferenze e ad un certo insieme di attributi delle alternative medesime.

Poiché, fra le diverse famiglie, esiste una certa variabilità sia nelle preferenze sia nel grado stesso di conoscenza degli attributi delle alternative, la misura del vantaggio associabile a ciascuna delle alternative — e conseguentemente il processo di scelta che (da un punto di vista analitico) ne deriva — ha, di per sé, natura probabilistica.

Una formulazione specificatamente volta a trattare un problema di questo tipo è quella sviluppata nell'ambito dei cosiddetti modelli di scelta discreta, un filone di studio, peraltro assai ampio, che si è venuto consolidando nel campo dell'analisi spaziale nel passato ventennio (cfr., ad esempio, Van Lierop, Nijkamp, 1984; Langley, Wrigley, 1984. Si veda, inoltre, l'Appendice B, dove sono sintetizzate le principali caratteristiche di tali modelli).

Nel caso presente, il modello applicato, noto come modello logit, ha la forma seguente:

$$p_m = \frac{\exp U_m}{\exp U_m + \exp U_s} \quad (2)$$

ove:

p_m rappresenta la probabilità di scelta dell'alternativa m , (trasferimento);

U_m, U_s indicano il vantaggio, associabile alle due alternative: il trasferimento, m , ed il non trasferimento, s ;

U viene qui espressa come una funzione (lineare) degli indicatori di tabella 4.1:

$$U = IT1(x_1, \dots) + IT2(x_1, \dots) + IT3(x_p, \dots) + IT4(x_r, \dots) + r \quad (3)$$

ove:

$IT1(x_1, \dots)$ rappresentano gli indicatori relativi alle valutazioni delle caratteristiche residenziali (tipo 1);

$IT2(x_1, \dots)$ rappresentano gli indicatori relativi alla situazione abitativa (tipo 2);

$IT3(x_p, \dots)$ rappresentano gli indicatori relativi alla situazione socioeconomica (tipo 3);

$IT4(x_r, \dots)$ rappresentano gli indicatori relativi alla tipologia familiare (tipo 4);

r rappresenta il termine casuale.

In pratica, l'applicazione del modello (2) comporta la determinazione dei parametri (β e m) dell'equazione seguente:

$$\log (p_m/p_s) = \beta + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_n X_n + \dots + \beta_r X_r + \dots \quad (4)$$

che costituisce la trasformazione lineare della (2).

Al fine di investigare se esistano delle differenziazioni, in termini di influenza dei diversi fattori sulla probabilità di scelta, per diversi sotto-gruppi di famiglie, il modello è stato anche applicato ad alcuni sottoinsiemi distinti del campione complessivo (depurato, in tutte le applicazioni, di quei casi che potevano dare adito ad un'ambiguità di attribuzione della risposta sull'intenzione di trasferimento, si veda cap. 3).

Più precisamente, l'individuazione dei sottoinsiemi è stata effettuata considerando:

- a) l'articolazione secondo aree geografiche: sono stati pertanto individuati due gruppi, comprendenti, rispettivamente, il complesso delle famiglie residenti a Biella ed a Mondovì ed il complesso delle famiglie residenti a Torino;
- b) l'articolazione secondo il titolo di godimento dell'alloggio; anche in questo caso sono stati individuati due gruppi: quello delle famiglie che abitano in un'abitazione in proprietà e quello delle famiglie che abitano in un'abitazione in affitto;
- c) l'articolazione secondo tipi familiari; sono stati pertanto considerati distintamente ciascuno dei sei gruppi familiari ottenuti dall'analisi di cluster.

Le applicazioni del modello sono state condotte con la procedura Logit del package SAS, utilizzando come procedura preliminare di filtro nell'inserimento degli indicatori, l'opzione Stepwise.

I risultati delle stime sono sintetizzati nella tabella 4.4, ove sono riportati, esclusivamente, i valori (standardizzati) dei parametri che risultano statisticamente significativi ed alcuni indici descrittivi delle performance statistiche del modello (queste ultime, possono ritenersi soddisfacenti, anche se una certa variabilità è riscontrabile per le diverse applicazioni)**.

** Per quanto su tale variabilità influisca la numerosità dei casi considerati, si può nondimeno osservare come, per le applicazioni relative sia all'insieme delle famiglie che non risiedono a Torino sia a quello delle famiglie in proprietà, la capacità esplicativa del modello risulti, nel complesso meno soddisfacente. Ciò parrebbe indicare che per tali situazioni, altri fattori —diversi da quelli considerati— intervengano nel determinare la decisione di trasferimento.

Tabella 4.4. Risultati dell'applicazione dei modelli logit (*)

	Totale	Articolazione secondo:			
		Aree geografiche		Titolo di godimento	
		Escluso Torino	Solo Torino	Proprietà	Affitto
Sodd. dimensione alloggio	-0,392	-0,444	-0,436	-0,511	-0,500
Sodd. localizzazione alloggio	-0,114				
Sodd. manutenzione alloggio	-0,129		-0,245		-0,162
Indice di affollamento	0,275		0,323		
Affitto	0,378				
Anni di residenza		-0,205			
Reddito individuale	0,151		0,159		
Classe					0,134
Istruite					
Estese	-0,238		-0,284		-0,216
Operaie	-0,139		-0,218		
Single					
Autoctone					
Numero di casi totali, N	894	364	530	552	342
Casi mobili, M	242	62	180	79	163
Pseudo R (a)	0,243	0,121	0,221	0,115	0,187
Tau di Kendall (b)	0,260	0,134	0,271	0,119	0,270
Fitting (c)	0,817	0,860	0,766	0,868	0,728
Sensitività (d)	0,517	0,274	0,539	0,165	0,663

	Articolazione secondo tipi familiari					
	Single	Istruite	Estese	Operaie	Anziane	Autoct.
Sodd. dimensione alloggio	-0,872	-0,546		-0,558	-0,550	-0,316
Sodd. localizzazione alloggio						
Sodd. manutenzione alloggio						-0,300
Indice di affollamento		0,372	0,486			
Affitto	0,693	0,373		0,415		0,472
Anni di residenza						
Reddito individuale						
Classe					0,405	
Numero di casi totali, N	36	203	74	314	67	200
Casi mobili, M	17	60	15	85	8	57
Pseudo R (a)	0,307	0,285	0,108	0,230	0,172	0,250
Tau di Kendall (b)	0,329	0,294	0,159	0,276	0,113	0,260
Fitting (c)	0,639	0,818	0,811	0,787	0,881	0,820
Sensitività (d)	0,529	0,533	0,200	0,459	0,250	0,632

(*) Sono riportati solo i coefficienti che risultano significativi allo 0,05

(a) Pseudo R= CHIQUADRO/ (CHIQUADRO + N)

(b) $Tau = (cc - sd) / (0,5 * N(N-1))$, ove cc è il numero di legami concordanti e cd è il numero di legami discordanti

(c) Aliquota dei casi totali correttamente prevista dal modello

(d) Aliquota dei casi mobili prevista dal modello rispetto ai casi mobili osservati (M)

Con riferimento al complesso delle famiglie, emerge chiaramente come l'intenzione di trasferimento sia alimentata da una percezione di

generale insoddisfazione della situazione residenziale ed, in particolare, dello spazio abitativo (compaiono, infatti, con segno negativo tutti gli indicatori relativi alla valutazione delle caratteristiche abitative). L'insoddisfazione soggettiva per lo spazio abitativo, peraltro, trova conferma nella presenza dell'indicatore "oggettivo", quello di affollamento, che compare con segno, ovviamente, positivo. Ancor più dell'affollamento, l'essere in affitto contribuisce in misura significativa ad alimentare la decisione di trasferimento. La sua influenza, inoltre, si rivela nettamente più marcata dell'effetto, anch'esso positivo, connesso alla disponibilità di un reddito mediamente più elevato.

Forse inaspettatamente, la caratterizzazione familiare — o quanto meno l'appartenenza a certi tipi di famiglia — non induce, di per sé, effetti positivi sull'intenzione di trasferimento. Bensì, essa emerge in "negativo" sottoforma di non appartenenza a certi tipi di famiglia — le famiglie operaie e le estese —.

In proposito due ipotesi interpretative possono avanzarsi:

- a) da un lato, è probabile che esista una certa "omologazione" tra i diversi tipi familiari quanto alla valutazione complessiva della propria situazione abitativa, la quale, dunque, risulterebbe, in certa misura, indipendente dal tipo familiare (in particolare, dalla posizione nel ciclo di vita familiare); in altri termini, parrebbe esistere una situazione diffusa di generale insoddisfazione residenziale;
- b) dall'altro lato, la non appartenenza alle famiglie operaie ed estese, pare indicare che, per il campione di famiglie considerato, proprio la situazione socioeconomica — quale implicitamente riflessa nella stessa tipologia familiare — condizioni pesantemente l'intenzione di trasferimento.

Tali osservazioni trovano ulteriori elementi di precisazione nei risultati per i sottoinsiemi familiari, individuati alla luce delle diverse articolazioni che sono state operate sul campione complessivo.

In particolare, con riferimento all'articolazione secondo aree geografiche, emergono differenze significative tra Torino e le due aree esterne:

- a) a Torino i fattori ed i parametri ottenuti presentano evidenti similarità con quelli ottenuti per il campione complessivo. Più precisamente, perde di significatività il parametro relativo alla soddisfazione della localizzazione dell'alloggio ed, inaspettatamente, anche quello relativo all'affitto; in compenso, si rafforzano apprezzabilmente tutti gli altri, in particolare l'indicatore relativo all'insoddisfazione per la manutenzione

dell'alloggio e quello di appartenenza alla famiglia operaia. Nel complesso, il mix di indicatori che viene selezionato lascia intravedere come l'intenzione di trasferimento a Torino abbia radici profonde in situazioni abitative, che qui, più che altrove, paiono maggiormente critiche e/o comunque, maggiormente sensibili sia allo stato abitativo, sia alle condizioni del mercato residenziale;

- b) con riferimento alle aree esterne, solo due parametri risultano attivi: quello relativo alla soddisfazione soggettiva della dimensione dell'alloggio e quello relativo agli anni di permanenza che agisce, anch'esso, con segno negativo. Diversamente che a Torino, dunque, qui influisce anche un fattore "inerziale" — la durata di permanenza nella dimora attuale — generalmente interpretata come fattore che esprime il consolidamento di quei legami di "vicinato", di natura affettiva e/o sociale, che tende a prodursi man mano che aumenta il tempo di residenza in una stessa abitazione.

Per quanto riguarda l'articolazione secondo il titolo di godimento, i risultati mostrano — non inaspettatamente — come le famiglie che abitano in un alloggio in proprietà risultino sensibili, esclusivamente, alla propria percezione dello spazio abitativo (non è da escludere, peraltro, che per tali famiglie altri fattori influenzino la propensione alla mobilità, si veda la nota alla pagina precedente). Per le famiglie in affitto, per contro, si riconfermano gli indicatori relativi alla insoddisfazione soggettiva per lo spazio abitativo e per la manutenzione, nonché l'indicatore, sempre di segno negativo, di appartenenza alle famiglie estese; acquista di significatività, inoltre, l'indicatore relativo alla classe sociale, il quale agisce con segno positivo.

Con riferimento, infine, all'articolazione secondo tipi familiari, una certa costanza di comportamenti è ravvisabile fra i diversi tipi.

Ad esclusione che per le famiglie estese — per le quali l'unico indicatore di rilievo è rappresentato dall'affollamento — per tutti i tipi familiari, l'insoddisfazione per lo spazio abitativo si riconferma come cruciale, così come l'essere in affitto. Quest'ultimo si rivela irrilevante solo per le famiglie anziane, con riferimento alle quali, peraltro, si qualifica (con segno positivo) l'indicatore di classe sociale.

Da osservare, infine, come per le famiglie istruite risulti significativo anche l'indicatore di affollamento.

Nel complesso, tali risultati sono qualitativamente coerenti con quanto emerso nello studio a livello regionale (Ires, 1991) in ordine sia, al-

la distribuzione dei tipi familiari, relativamente ai tipi abitativi, sia ai livelli stessi di incidenza del fabbisogno abitativo per tipologia familiare.

4.4. Osservazioni conclusive

Sulla base della sperimentazione effettuata, alcune riflessioni finali possono formularsi in ordine sia ad un'interpretazione generale dei risultati ottenuti, sia dei limiti stessi della sperimentazione.

Quanto alle indicazioni che vengono suggerite dalle applicazioni del modello, queste offrono interessanti arricchimenti rispetto all'analisi aggregata illustrata nel capitolo 3. In proposito, due aspetti meritano di essere sottolineati:

- a) in primo luogo, l'esame degli indicatori che più di altri tendono a rimanere stabili nelle diverse applicazioni, mostra che esiste un'esigenza diffusa — soprattutto di natura soggettiva —, di migliorare il proprio spazio abitativo — potremmo dire la propria qualità dell'abitare —: tale esigenza costituisce uno dei determinanti prioritari dell'intenzione di trasferimento. Il fatto che essa tenda ad accompagnarsi ad indicatori che segnalano l'esistenza di situazioni socioeconomiche privilegiate (per reddito e/o classe sociale) suggerisce, inoltre, che l'intenzione di trasferimento sia, comunque, anche associata ad un livello di benessere (di status sociale) relativamente elevato: solo le famiglie che possiedono risorse, economiche e/o socioculturali, sufficienti sarebbero, dunque, coinvolte in un processo di mobilità. Peraltro, la significatività manifestata dagli indicatori relativi al titolo di godimento ed all'affollamento non fa escludere che tale propensione alla mobilità, adombri, in realtà, anche la presenza di altri fenomeni, — le cui implicazioni non hanno potuto essere adeguatamente messe a fuoco in questo studio —: l'esistenza, cioè, sia di una domanda abitativa "pregressa" (di una domanda, cioè, che avrebbe "rimandato" la decisione di trasferimento per ragioni economiche o per incapacità di trovare sul mercato un'alternativa residenziale soddisfacente), sia di una domanda latente "insolvibile";
- b) in secondo luogo, la relativa variabilità fra i mix di indicatori, che vengono segnalati nelle diverse applicazioni, mostra che esistono differenze apprezzabili di comportamento — in particolare, qualora, si considerino esplicitamente la dimensione territoriale e la condizione di

occupazione abitativa di partenza (titolo di godimento) —. Ciò avvalorerebbe l'ipotesi generale secondo la quale la composizione della mobilità residenziale (e dunque, in ultima istanza, della domanda abitativa) tende oggi a far riconoscere una crescente diversificazione.

Quanto ai limiti della sperimentazione condotta, essi sono sia di natura concettuale che empirica: entrambi, tuttavia, risentono inevitabilmente, del tipo di informazioni rilevate (ovvero non rilevate) nell'indagine campionaria.

Il limite concettuale fondamentale è costituito dal fatto che "lo stato critico" suscettibile di attivare una decisione di trasferimento familiare dipende, crucialmente, anche dalle "condizioni" di mercato — ovvero, in primo luogo, dalle alternative residenziali disponibili e dal costo generale di accesso a queste ultime —. In questo senso, il modello predisposto si rivela incompleto.

Il principale limite operativo, invece, è rappresentato dal fatto che il campione di famiglie, oggetto di questo studio, non è stato predisposto per rispondere ai fini di un'analisi della mobilità residenziale. In questo senso, se, da un lato, i risultati emersi possono ritenersi a, maggior ragione, significativi, da un altro lato, essi probabilmente non sono in grado di cogliere adeguatamente quegli aspetti di diversificazione dei comportamenti residenziali, che risentono della differenziazione socioeconomica dei tipi familiari.

5. CONCLUSIONI

5.1. *Premessa*

Questo lavoro raccoglie i risultati di un'analisi della propensione al cambiamento residenziale, rilevata per un campione di famiglie piemontesi, nel corso di un'indagine recentemente realizzata dall'Ires, con altre finalità (Ires, 1992).

Seppur tali risultati non possano ritenersi rappresentativi della situazione regionale (il campione di individui intervistati concerne, infatti, la città di Torino, il Biellese e il Monregalese), né dei comportamenti familiari in quanto tali (le modalità di costruzione del campione non erano finalizzate a rispecchiare la struttura familiare), le indicazioni che possono trarsi presentano, nondimeno, aspetti di indubbio interesse.

Nel seguito, si ripercorrono le fasi dello studio e se ne richiamano i risultati salienti, cercando, nel contempo, di mettere in luce le implicazioni che essi paiono suggerire, relativamente alle dinamiche sociodemografiche ed alle problematiche residenziali in Piemonte.

Successivamente, si avanzano alcune considerazioni in ordine ai limiti ed alle potenzialità dell'analisi condotta e si indicano possibili direzioni di approfondimento futuro.

5.2. *Base informativa, modalità analitiche e principali risultati dello studio*

Le informazioni del campione consentivano di rilevare quattro principali dimensioni della situazione residenziale degli intervistati:

- a) le caratteristiche socioprofessionali e reddituali dell'intervistato e, dunque, del nucleo familiare;
- b) alcuni attributi dell'alloggio occupato (titolo di godimento e presenza di servizi), nonché il periodo di permanenza nel medesimo;
- c) i giudizi "soggettivi", espressi dall'intervistato, in ordine alla propria situazione abitativa (dimensione dell'alloggio, localizzazione, manutenzione) e reddituale, nonché ad alcuni aspetti della propria collocazione nella sfera sociale;

d) l'intenzione di cambiare casa (con riferimento alla quale, tuttavia, non si conosce la motivazione).

Si tratta, dunque, di informazioni che hanno permesso di prendere in considerazione due aspetti della situazione residenziale, fino ad ora, mai investigati in Piemonte:

- a) il grado di soddisfazione dell'alloggio occupato, quale percepito dall'occupante, o, alternativamente, gli eventuali fattori suscettibili di determinare situazioni di criticità dello "stato" residenziale, relativamente alla famiglia occupante;
- b) la propensione al cambiamento residenziale, o, in altri termini, i determinanti che, in conseguenza delle situazioni di criticità suddette, possono indurre una famiglia a decidere di cambiare alloggio — nell'ipotesi, assunta nel presente studio, che l'intenzione di trasferimento sia motivata, esclusivamente, da esigenze di adeguamento della situazione residenziale —.

Più in particolare, tre fasi di lavoro hanno contraddistinto il presente studio:

- 1) la prima è consistita in una sintetica rassegna degli studi sulla mobilità residenziale, finalizzata, soprattutto, a fornire un quadro di riferimento rispetto al quale collocare lo studio che è stato condotto per il Piemonte (ad alcune indicazioni che possono trarsi da tale rassegna si farà cenno in 5.3);
- 2) la seconda è stata volta ad una lettura, in termini aggregati, delle quattro dimensioni della situazione residenziale, menzionate più sopra. In particolare, si è cercato di delineare un "profilo descrittivo" degli individui che hanno espresso l'intenzione di cambiare alloggio, raffrontandolo a quello degli individui che, invece, non hanno espresso tale intenzione;
- 3) al fine di ottenere un approfondimento qualitativo in ordine ai possibili determinanti di mobilità, nell'ultima parte dello studio, infine, è stato sviluppato un modello matematico volto ad esplorare in che misura alcuni indicatori, — considerati rappresentativi della situazione residenziale delle famiglie — influiscano sulla propensione alla mobilità rilevata nell'indagine.

Un profilo descrittivo di coloro che intendono cambiare casa

Due ordini di indicazioni emergono dai risultati della seconda fase dello studio:

- a) una propensione al cambiamento residenziale, apprezzabilmente elevata, il cui livello, peraltro, può ritenersi, di per sè, paragonabile a quello registrato in altri contesti metropolitani (si vedano ad esempio, i lavori di Landale e Guest, 1985 — per l'area di Seattle — e quello di Van Wissen e Rima, 1987 — per l'area di Amsterdam —, dove il tipo di analisi condotta e di informazioni considerate sono assimilabili a quelli del presente studio): oltre 1/5 del totale degli intervistati dichiara, infatti, di avere l'intenzione di cambiare abitazione. Non inaspettatamente, inoltre, tale incidenza, presenta una notevole variabilità a seconda dell'area geografica: essa supera il 30% a Torino, rispetto al 15% dell'area biellese ed all'11% di quella monregalese;
- b) un "profilo residenziale medio" relativo agli individui (famiglie) potenzialmente mobili, relativamente ben identificabile e sostanzialmente coerente, sia con quanto emerge dalla letteratura, sia con le tendenze stesse della domanda abitativa prospettate in altri studi sulla situazione regionale.

Detto profilo può sinteticamente richiamarsi come segue.

Si tratta, prevalentemente, di individui in età matura (tra 30 e 50 anni) — anche se, mediamente, più giovani di quelli che non si muovono (età media 45) —, in posizione, per lo più, attiva sul mercato del lavoro (la professione operaia ed impiegatizia caratterizza oltre la metà dei rispondenti), con grado di istruzione e situazione reddituale, mediamente, più vantaggiosi, e dimensione familiare relativamente più ampia di quella di coloro che non intendono cambiare alloggio (oltre il 65% ha almeno tre componenti e quasi i 3/4 sono costituiti da coppie con figli, molti dei quali ancora minorenni).

Altamente discriminante si rivela il titolo di godimento dell'alloggio occupato: oltre il 60% di coloro che manifestano l'intenzione di trasferirsi occupa, infatti, un'abitazione in affitto (a fronte del 23% di coloro che non intendono muoversi). Dotazione di servizi e dimensione dell'alloggio denotano, entrambe, situazioni abitative complessivamente meno "confortevoli". Per quanto inferiore alla soglia critica prevista dallo standard tradizionale (1 abitante/vano), l'indice di affollamento segnala l'esistenza di situazioni relativamente precarie (esso vale, mediamente, 0,99, rispetto allo 0,75 rilevato per coloro che non intendono cambiare alloggio). Me-

diamente più breve risulta, inoltre, la durata di permanenza nella residenza attuale.

Nel complesso, i giudizi in ordine alla situazione abitativa (dimensione, localizzazione e manutenzione) non appaiono particolarmente negativi, per quanto, con riferimento alla dimensione dell'alloggio, emerga un divario significativo tra le valutazioni espresse da coloro che intendono trasferirsi e quelle di coloro che non intendono farlo. (Da osservare, per inciso, che se per quasi la metà degli intervistati, totali, la situazione reddituale viene giudicata insoddisfacente, meno del 30% risulterebbe insoddisfatto delle proprie caratteristiche abitative. Tra queste ultime, è soprattutto la manutenzione che è oggetto di giudizi più negativi).

Per la città di Torino — la quale concentra il 55% ed il 73%, rispettivamente, degli intervistati totali e di quelli potenzialmente mobili — il profilo che emerge pare indicare l'esistenza di situazioni residenziali maggiormente critiche, soprattutto per quanto riguarda l'insoddisfazione dello spazio abitativo. Tutte le variabili prese in esame concorrono a sostenere tale ipotesi. Rispetto alle altre due aree, infatti, a Torino, il numero medio di componenti della famiglia risulta più elevato, a fronte di una dimensione media delle abitazioni apprezzabilmente più ridotta. Non solo l'indice di affollamento riflette situazioni di criticità (superiore ad uno), ma anche i giudizi in ordine alla dimensione dell'alloggio risultano negativi e, comunque, significativamente più sfavorevoli di quelli espressi nelle altre aree. (Da osservare, per inciso, la sostanziale stabilità, nelle tre aree, delle valutazioni relative alla localizzazione — tutte positive —, mentre una certa variabilità emerge con riferimento alla manutenzione, che risulta decisamente positiva solo a Mondovì).

I determinanti della propensione al cambiamento residenziale

L'analisi dei determinanti della propensione al cambiamento residenziale, condotta nella terza parte dello studio, è stata sviluppata a partire da uno schema concettuale che considera tale propensione come momento, dinamico, associato alla situazione residenziale di una famiglia, determinato dall'evoluzione, nel corso del tempo, di tre stati:

- a) *lo stato abitativo* (tipo di abitazione occupata, collocazione dell'abitazione nel tessuto urbano, ecc.);
- b) *lo stato familiare* (posizione della famiglia nel ciclo di vita familiare, capacità di spesa residenziale, ecc.);

- c) *le valutazioni da parte della famiglia della propria situazione abitativa* (percezioni della famiglia del proprio status residenziale. Più in generale, potremmo considerare tali valutazioni come una misura del grado di "informazione" della famiglia relativamente alla propria condizione abitativa).

In altri termini, per una famiglia — in una certa situazione residenziale — la combinazione dei singoli stati, può generare nel corso del tempo, situazioni di "criticità" (variamente denominabili come stress, disagio, disutilità, probabilità di trasferimento), le quali possono indurre una decisione di trasferimento.

Nel presente caso, l'analisi, che è stata possibile condurre, non consente di cogliere il processo di formazione di tale decisione: tuttavia, essa, permette di rilevare come, relativamente a certi indicatori considerati rappresentativi dei singoli stati — ad un certo istante del tempo — la decisione di trasferimento sia suscettibile di essere attivata.

Gli indicatori predisposti hanno riguardato:

- a) *lo stato abitativo*, con riferimento al quale sono state considerate tre distinte, possibili, dimensioni definitorie:
- 1) una misura "oggettiva" (potremmo aggiungere "tradizionale") del livello di carenza dello spazio abitativo (l'indice di affollamento);
 - 2) l'essere in affitto;
 - 3) la durata di permanenza nella residenza attuale, usualmente considerata in letteratura come "fattore inerziale" al cambiamento residenziale;
- b) *le valutazioni, soggettive, della situazione residenziale* (ovvero una misura della soddisfazione "soggettiva" in ordine alla dimensione, localizzazione e manutenzione dell'alloggio occupato), rilevate esplicitamente nell'indagine;
- c) *lo stato familiare*, rappresentato con due tipi di indicatori:
- 1) quelli che riflettono una qualche misura del "livello socioeconomico" delle famiglie, relativamente al contesto socioeconomico dato (reddito medio individuale e classe sociale, ove con riferimento a quest'ultima l'indicatore è stato costruito analizzando la posizione del capofamiglia relativamente alla posizione professionale, ed al titolo di studio);
 - 2) quelli rappresentativi della struttura familiare, con riferimento alla quale, è parso interessante tentare di ricostruire i "tipi familiari" già individuati in uno studio recentemente condotto sulla struttura residenziale del Piemonte (Ires, 1991) e ricorda che tale tipologia —

definita sulla base delle relazioni parentali e di attributi demografici e socioeconomici del capofamiglia —, riflette anche la "posizione" nel ciclo di vita familiare, la quale, come messo in luce in letteratura, può influire significativamente sulla propensione alla mobilità.

L'esame dell'influenza di tali indicatori sulla decisione di trasferimento è stato condotto utilizzando un modello matematico (noto come modello Logit). Detto modello assume che la decisione di trasferimento sia l'esito della scelta, effettuata da ciascuna famiglia, tra due alternative — il trasferimento o il non trasferimento — sulla base del vantaggio che, per ciascuna alternativa, essa può trarre, relativamente alle proprie preferenze e ad un certo insieme di attributi delle alternative medesime (ove le preferenze e gli attributi sono rappresentati dagli indicatori sopra citati).

Al fine di investigare se esistano delle differenziazioni, in termini di influenza dei diversi fattori sulla probabilità di trasferimento, per diversi sottogruppi di famiglie, il modello è stato anche applicato ad alcuni sottoinsiemi distinti del campione complessivo (definiti secondo area geografica, titolo di godimento e tipo di famiglia).

I risultati dell'applicazione del modello offrono interessanti arricchimenti rispetto all'analisi aggregata, condotta nella seconda parte. In particolare, due aspetti meritano di essere sottolineati:

- a) in primo luogo, l'esame degli indicatori che più di altri tendono a rimanere stabili nelle diverse applicazioni, mostra che esiste un'esigenza diffusa — soprattutto di natura soggettiva —, di migliorare il proprio spazio abitativo — potremmo dire la propria qualità dell'abitare —: tale esigenza costituisce uno dei determinanti prioritari dell'intenzione di trasferimento. Il fatto che essa tenda ad accompagnarsi ad indicatori che segnalano l'esistenza di situazioni socioeconomiche privilegiate (per reddito e/o classe sociale) suggerisce, inoltre, che l'intenzione di trasferimento sia, comunque, anche associata ad un livello di benessere (di status sociale) relativamente elevato: solo le famiglie che possiedono risorse, economiche e/o socioculturali, sufficienti sarebbero, dunque, coinvolte in un processo di mobilità. Peraltro, la significatività manifestata dagli indicatori relativi all'affitto ed all'affollamento non fa escludere che tale propensione alla mobilità, adombri, in realtà, anche la presenza di altri fenomeni — le cui implicazioni non hanno potuto essere adeguatamente messe a fuoco in questo studio — l'esistenza, cioè, sia di una domanda abitativa "pregressa" (che avrebbe "ritardato" la decisione di trasferimento per ragioni economi-

che o per incapacità di trovare sul mercato un'alternativa residenziale soddisfacente), sia di una domanda latente "insolubile";

- b) in secondo luogo, la relativa variabilità fra i mix di indicatori, che vengono segnalati nelle diverse applicazioni, mostra che esistono differenze apprezzabili di comportamento — in particolare, qualora, si considerino esplicitamente la "dimensione spaziale" (l'area di appartenenza) e la condizione di occupazione abitativa di partenza (titolo di godimento) —. Ciò avvalorerebbe l'ipotesi generale secondo la quale si assiste, oggi, ad una crescente diversificazione della composizione della mobilità residenziale (e dunque, in ultima istanza, della domanda abitativa).

Più precisamente, con riferimento all'articolazione secondo aree geografiche, si colgono, come ci si poteva attendere, differenze significative tra Torino e le due aree esterne:

- a) a Torino, i fattori (nonché i valori ottenuti per i relativi parametri) presentano, ovviamente, evidenti similarità con quelli determinati per il campione complessivo. Più precisamente: acquista di importanza l'insoddisfazione della dimensione dell'alloggio, mentre perdono di significatività la soddisfazione della localizzazione e, forse inaspettatamente, l'essere in affitto. Inoltre, si rafforza apprezzabilmente il peso dell'insoddisfazione per la manutenzione dell'alloggio, della situazione di affollamento e della non appartenenza a famiglie estese ed operaie. (Si precisa che il termine "insoddisfazione" segnala il fatto che i parametri relativi alle valutazioni soggettive, stimati dal modello, hanno segno negativo). L'indicatore di reddito, inoltre, continua ad avere un'influenza significativamente positiva. Nel complesso, il mix di indicatori che viene selezionato lascia intravedere come l'intenzione di trasferimento a Torino sia alimentata, da un lato, da situazioni abitative maggiormente critiche quanto a "qualità residenziale" e, dall'altro, da una domanda che comunque possiede risorse economiche adeguate;
- b) con riferimento alle aree esterne, solo due indicatori risultano significativi: quello relativo all'insoddisfazione soggettiva della dimensione dell'alloggio e quello relativo agli anni di permanenza nella dimora attuale (che agisce con segno negativo). Diversamente che a Torino, dunque, qui pare influire, anche, un fattore "inerziale" — la durata di permanenza nella dimora attuale — generalmente interpretata come fattore che esprime il consolidamento di quei legami di "vicinato", di natura affettiva e/o sociale, che tende a prodursi man mano che au-

menta il tempo di residenza in una stessa abitazione (non è forse un caso che in queste aree, l'incidenza delle famiglie autoctone sulle famiglie complessivamente mobili, raggiunga quasi il 50%).

Per quanto riguarda l'articolazione secondo il titolo di godimento, i risultati mostrano — non inaspettatamente — come le famiglie che abitano in un alloggio in proprietà risultino sensibili, esclusivamente, alla propria percezione dello spazio abitativo (ovvero, presumibilmente, esistono altri fattori che intervengono nella decisione di trasferimento). Per le famiglie in affitto, per contro, l'insoddisfazione soggettiva per lo spazio abitativo e per la manutenzione, e la non appartenenza alle famiglie estese che rivestono un'importanza prioritaria. Acquista di significatività, inoltre, l'indicatore relativo alla classe sociale, mentre l'influenza del reddito non appare rilevante.

Con riferimento, infine, all'articolazione secondo tipi familiari, una certa costanza di comportamenti è ravvisabile fra i diversi tipi, ciò che parrebbe suggerire una certa omologazione di comportamenti quanto alla percezione della "qualità abitativa". Ad esclusione che per le famiglie estese — per le quali l'unico indicatore di rilievo è rappresentato dall'affollamento — per tutti i tipi familiari, l'insoddisfazione per lo spazio abitativo si riconferma come cruciale, così come l'essere in affitto. Quest'ultimo si rivela irrilevante solo per le famiglie anziane, con riferimento alle quali, peraltro, si qualifica (con segno positivo) l'indicatore di classe sociale. Da osservare, infine, come per le famiglie istruite risulti significativo anche l'indicatore di affollamento.

Nel complesso, le indicazioni che emergono con riferimento ai tipi familiari, risultano sostanzialmente coerenti con quanto evidenziato nello studio a livello regionale (Ires, 1991), relativamente alle condizioni abitative dei diversi tipi di famiglia.

Merita osservare, infine, come tale apparente omologazione dei comportamenti familiari, appaia una tendenza riscontrata anche in altri contesti italiani (si vedano i risultati emersi nell'indagine condotta in Veneto, Griguolo, Toniolo, 1986).

5.3. Limiti e potenzialità dello studio ed indicazioni di ricerca futura

I limiti della sperimentazione dipendono, inevitabilmente, dal tipo di informazioni rilevate (ovvero non rilevate) nell'indagine campionaria. Esse, infatti, oltre a considerare le motivazioni del trasferimento, non consentono di precisare adeguatamente le ragioni di insoddisfazione residenziale, nè, tanto meno, la "cronicità" di eventuali situazioni di insoddisfazione e/o le eventuali strategie messe in atto dalle famiglie per fronteggiarle.

In questo senso, il limite maggiore dell'analisi condotta è costituito dal fatto che "lo stato critico" suscettibile di attivare una decisione di trasferimento familiare dipende, crucialmente, anche dalle "condizioni" di mercato — ovvero, in primo luogo, dalle alternative residenziali disponibili, dal costo generale di accesso a queste ultime (compreso quello di informazione) —. In questo senso, le analisi condotte, nonché il modello predisposto, si rivelano, necessariamente, parziali, nella misura in cui, non sono in grado di cogliere la "reattività" dei comportamenti familiari relativamente alle condizioni del mercato abitativo e/o le diverse strategie familiari che, rispetto a dette condizioni, possono essere attivate.

Proprio tali aspetti, si noti, costituiscono alcune delle nuove dimensioni definitorie del fabbisogno abitativo.

Nonostante i limiti suddetti, i risultati dello studio evidenziano nondimeno le notevoli potenzialità conoscitive che possono derivare da analisi di tipo comportamentale. In questo senso, la realizzazione di un "housing survey" appare una direzione di lavoro sicuramente auspicabile (si ricorda, in proposito, l'esperienza condotta nel Veneto; in particolare, si veda Toniolo, 1992, per una discussione degli approfondimenti conoscitivi che possono ottenersi, relativamente alla messa a fuoco delle problematiche abitative; si veda, inoltre, Irer, 1991, per una discussione delle possibilità offerte, nel quadro più generale, di una "social survey").

Ciò non significa, peraltro, che non si debba perseguire uno sforzo di "coordinamento" e di sistematizzazione degli studi che, anche sulla base di altre fonti informative (in primis quelle censuarie), possono essere realizzate per la comprensione ed il governo dei processi di mobilità residenziale.

Tali considerazioni, peraltro, sono chiaramente ravvisabili nelle due linee generali, sulle quali la letteratura più recente presenta una sostanziale convergenza:

- a) il fatto che la mobilità — anche solo quella determinata da un'esigenza di adeguamento della situazione residenziale — non si determina nel "vuoto", ma dipende dalle dinamiche di evoluzione — demografica, economica e sociale — che contraddistinguono un certo sistema territoriale;
- b) il carattere intrinsecamente endogeno dei processi che portano alla decisione di trasferimento/scelta residenziale (e, dunque, all'esplicazione dei fenomeni di mobilità); in questo senso, cruciale importanza riveste, da un lato, il riconoscimento della pluralità di strategie che a livello individuale possono venire attivate per "adeguare" la propria situazione residenziale (ciò che, si noti, per inciso, non implica necessariamente un cambiamento di alloggio) e, dall'altro, la messa a fuoco delle condizioni di contesto — istituzionali, normative e di mercato — suscettibili di abilitare o di inibire l'esplicazione delle diverse strategie individuali.

Dette linee, infatti, prefigurano ambiti di studio sui quali sarebbe opportuno concentrare l'attenzione futura. La rapidità delle trasformazioni in atto nelle diverse sfere dell'organizzazione socioeconomica e sociale, stanno infatti modificando profondamente le modalità e le manifestazioni dei processi di mobilità, che presentano gradi sempre più elevati di complessità (si veda, ad esempio, Champion e Fielding, 1992).

In questo quadro, la famiglia (e più precisamente la carriera abitativa della famiglia), ed i condizionamenti del mercato abitativo relativamente alle diverse specificità territoriali, costituiscono due "poli di interesse" rispetto ai quali articolare gli studi futuri.

APPENDICE A

I TIPI FAMILIARI INDIVIDUATI DALL'ANALISI DI CLUSTER

Si riportano, nel seguito, i risultati di un certo numero di elaborazioni, che sono state effettuate al fine di un approfondimento descrittivo dei tipi familiari individuati dall'analisi di cluster.

Lasciando al lettore l'esame puntuale di tali risultati, alcuni commenti generali possono formularsi in quanto segue.

La tabella A1 ripropone l'articolazione dei tipi familiari secondo la struttura parentale della famiglia, anche se, in conseguenza delle modalità seguite nella costruzione del campione, essa non può ritenersi rappresentativa della struttura regionale.

Emerge come il nucleo familiare, tradizionale, costituito da coppia e figli (piccoli e grandi) caratterizzi ben il 65% delle famiglie intervistate. Come già rilevato nel testo, è nelle famiglie istruite che si concentra l'aliquota maggiore delle coppie con figli piccoli.

Le coppie rappresentano quasi il 20% del complesso delle famiglie, mentre le famiglie mononucleari meno del 9% (valore, quest'ultimo, che sottostima di gran lunga la consistenza di tale nucleo familiare). Relativamente significativa, soprattutto se considerata rispetto alla scarsa rappresentatività del campione delle famiglie mononucleari, risulta la presenza di famiglie costituite da genitore e figli (oltre il 4%).

Nel complesso, le famiglie più numerose (coppia + figli) manifestano — coerentemente ai risultati di altri studi — una propensione alla mobilità apprezzabilmente più elevata.

La tabella A2 sintetizza i valori medi assunti da alcune caratteristiche residenziali e reddituali all'interno dei vari tipi familiari.

Alcuni tratti, comuni a tutti i tipi familiari, contraddistinguono le famiglie potenzialmente mobili: queste ultime, infatti, risultano, rispetto a quelle stabili, mediamente più giovani, più numerose (fig. A1), residenti in alloggi meno spaziosi (più affollati), prevalentemente in affitto (fig. A2) e da un numero di anni relativamente minore.

Di scarso rilievo si rivelano le differenze reddituali, fra famiglie stabili e mobili, anche se emergono differenze apprezzabili fra i diversi tipi.

Tabella A1. Tipi familiari e struttura della famiglia

a. Composizione dei tipi familiari secondo la struttura della famiglia

	Single		Istruite		Estese		Operaie		Anziane		Autoctone		Totali	
	Totali	Mobili	Totali	Mobili	Totali	Mobili	Totali	Mobili	Totali	Mobili	Totali	Mobili	Totali	Mobili
Mononucleare	97,73	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00	0,00	0,00	8,54	8,09
Coppia	0,00	0,00	32,40	27,14	4,52	3,03	20,08	12,88	0,00	0,00	22,56	16,87	19,52	14,74
Coppia +fg.	0,00	0,00	0,35	0,00	32,20	30,30	31,27	28,79	0,00	0,00	28,32	30,12	22,04	21,10
Coppia+fp.	0,00	0,00	61,32	65,71	42,38	45,46	43,63	54,55	0,00	0,00	43,11	46,99	42,96	49,71
Genitore+f+p	0,00	0,00	1,05	2,86	2,26	3,03	0,19	0,00	0,00	0,00	0,50	0,00	0,66	0,87
Genitore+f	2,27	0,00	4,88	4,29	8,47	3,03	4,25	3,03	0,00	0,00	3,76	6,02	4,43	3,76
Altro	0,00	0,00	0,00	0,00	10,17	15,15	0,58	0,75	0,00	0,00	1,75	0,00	1,85	1,73
Totale	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Mob./tot.*100	44	19	287	70	177	33	518	132	85	9	399	83	1511	346
		43,18		24,39		18,64		25,48		10,59		20,80		

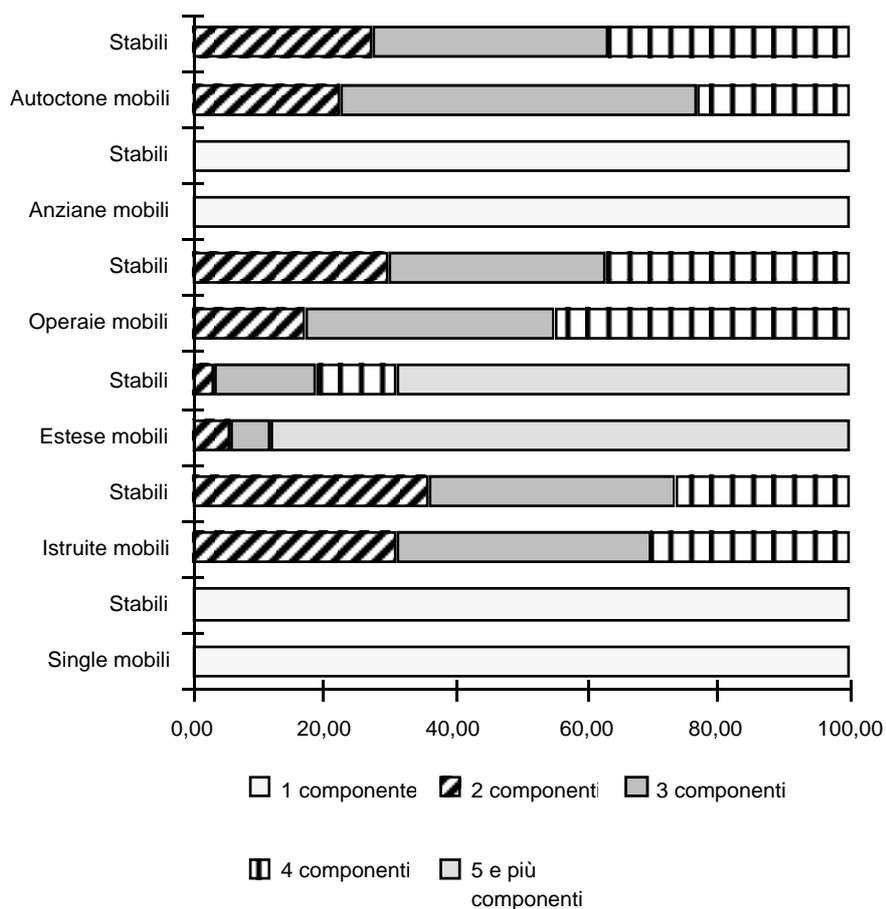
b. Composizione della struttura familiare secondo i tipi di famiglia

	Mononucleare		Coppia		Coppia +fg.		Coppia+fp.		Genitore+f+p		Genitore+f		Altro	
	Totali	Mobili	Totali	Mobili	Totali	Mobili	Totali	Mobili	Totali	Mobili	Totali	Mobili	Totali	Mobili
Single	33,33	67,86	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,49	0,00	0,00	0,00
Istruite	0,00	0,00	31,53	37,25	0,3	0,00	27,12	26,74	30,00	66,67	20,90	23,08	0,00	0,00
Estese	0,00	0,00	2,71	1,96	17,12	13,70	11,56	8,72	40,00	33,33	22,39	7,69	64,29	83,33
Operaie	0,00	0,00	35,25	33,34	48,65	52,05	34,82	41,87	10,00	0,00	32,83	30,77	10,71	16,67
Anziane	66,67	32,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autoctone	0,00	0,00	30,51	27,45	33,93	34,25	26,50	22,67	20,00	0,00	22,39	38,46	25,00	0,00
Totale	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Mob./tot.*100	129	28	295	51	333	73	649	172	10	3	67	13	28	6
		21,71		17,29		21,92		26,50		30,00		19,40		21,43

Tabella A2. Valori medi di alcune caratteristiche socioeconomiche e residenziali per i diversi tipi di famiglia

Valori medi	Single			Istruite			Estese			Operaie			Anziane			Autoctone		
	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili
Età capofamiglia	37	35	38	46	41	48	55	43	58	54	47	57	66	65	66	52	45	54
Numero comp.	1	1	1	2,91	2,98	2,89	4,84	5,18	4,73	3,11	3,27	3,06	1	1	1	3,07	3	3,08
Numero stanze	2,60	2,42	2,82	4,34	3,75	4,54	4,74	3,73	4,94	3,83	3,33	4,01	3,69	2,22	3,86	4,46	3,84	4,64
Indice affollamento	0,44	0,47	0,39	0,72	0,90	0,66	1,16	1,50	1,08	0,89	1,08	0,83	0,35	0,58	0,32	0,75	0,88	0,71
Anni residenza	21	20	22	32	29	33	28	23	29	26	24	27	44	42	44	35	28	36
N.percet. reddito	0,88	0,89	0,91	1,81	1,72	1,84	2,64	2,48	2,68	1,93	1,93	1,93	0,87	0,89	0,87	2,02	1,86	2,06
Reddito individuale	19,10	24,61	15,18	15,12	14,12	15,49	8,54	7,88	8,66	9,97	9,79	10,04	13,59	17,75	13,04	11,32	11,81	11,15
Reddito familiare	19,10	24,61	15,18	41,88	40,21	42,50	40,30	40,11	39,20	30,21	31,03	29,91	13,59	17,75	13,04	33,80	34,11	33,70

Figura A1. Distribuzione del numero di componenti secondo il tipo di famiglia



Le famiglie istruite appaiono quelle maggiormente privilegiate, soprattutto se si considera il numero medio dei percettori di reddito (il meno elevato fra i tipi familiari non mononucleari). La distribuzione di quest'ultimo (per le famiglie non mononucleari) è mostrata in figura A3 la quale evidenzia, da un lato, l'incidenza relativamente modesta — per tutti i tipi — delle famiglie monoreddito e, dall'altro, la concentrazione di famiglie con più di tre redditi nelle famiglie estese.

Figura A2. Aliquota delle famiglie in affitto nei diversi tipi familiari

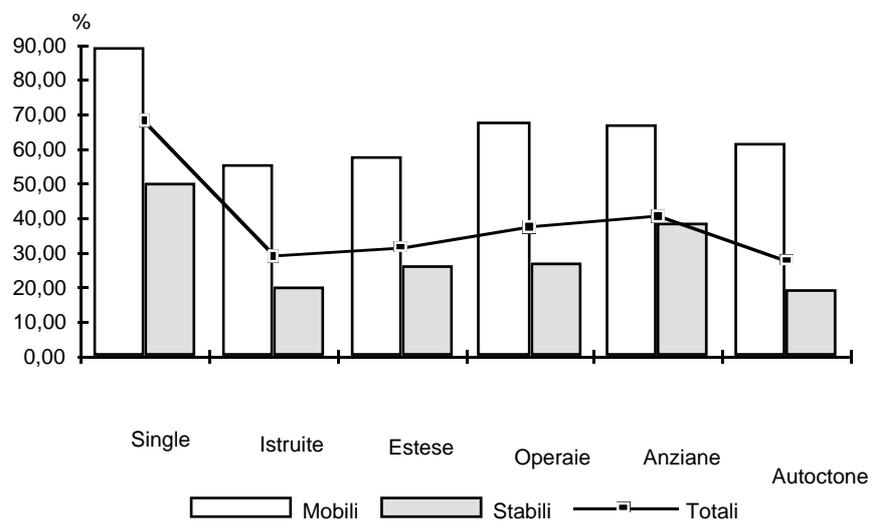
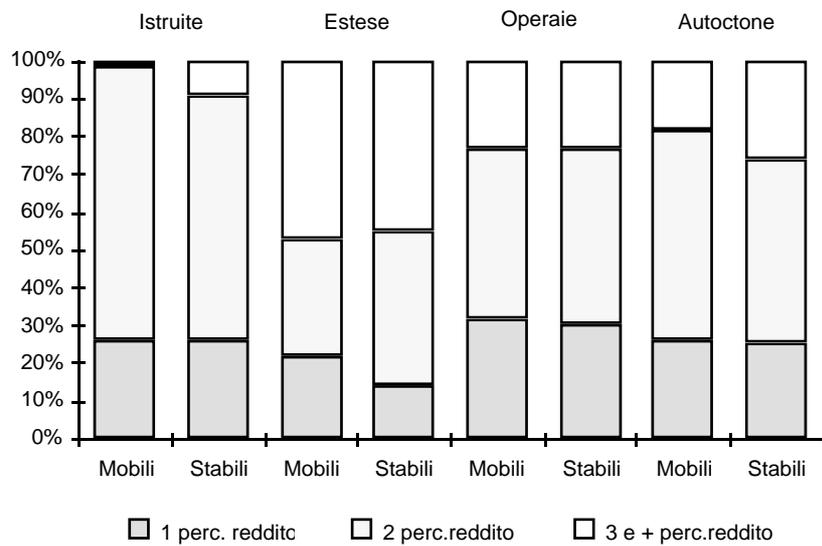


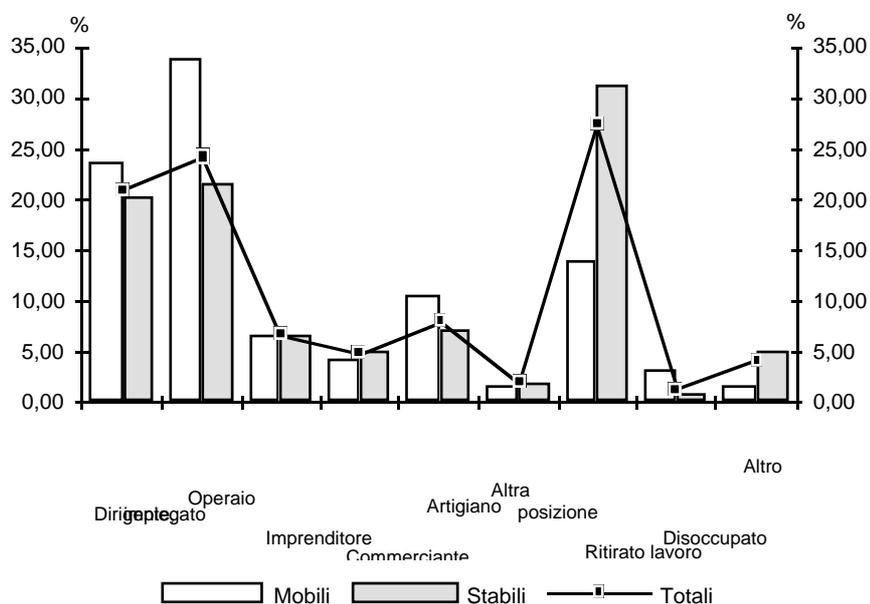
Figura A3. Distribuzione del numero di percettori di reddito nei diversi tipi familiari



La tabella A3 mostra la distribuzione dei tipi familiari secondo la condizione professionale del capofamiglia. Come ci si poteva attendere le condizioni maggiormente privilegiate continuano ad interessare le famiglie istruite.

Nel complesso (fig. A4), circa il 27% dei capofamiglia totali risulta ritirato dal lavoro, poco meno del 25% operaio, circa il 20% dirigente o impiegato, e meno del 15% artigiano o imprenditore. Tale distribuzione si ridimensiona notevolmente qualora si consideri l'intenzione di trasferi-

Figura A4. Distribuzione delle famiglie totali secondo condizione professionale del capofamiglia



mento. Meno del 15% dei capofamiglia, potenzialmente mobili, infatti, si definisce ritirato dal lavoro, quasi il 35% risulta operaio, poco meno del 25% dirigente od impiegato ed oltre il 10% artigiano.

In sostanza, la propensione alla mobilità coinvolge, prioritariamente, famiglie nelle quali (almeno) il capofamiglia ha una posizione attiva nel mercato del lavoro.

Tabella A3. Distribuzione delle famiglie secondo tipi familiari e condizione professionale del capofamiglia

	Single			Istruite			Estese			Operaie			Anziane			Autoctone		
	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili
1 Dirigente, imp.	38,64	36,84	41,67	49,83	58,57	47,20	16,95	21,21	15,38	14,86	11,36	16,06	4,65	11,11	3,95	12,28	13,25	12,10
2 Operaio	13,64	21,05	8,33	0,70	0,00	0,93	32,21	36,36	31,47	34,17	46,21	30,05	5,81	11,11	5,26	30,33	46,99	25,80
3 Imprenditore	9,09	15,79	4,17	17,77	12,86	19,16	8,47	12,12	7,69	2,70	1,52	3,11	3,49	11,11	2,63	3,76	4,82	3,50
4 Commerciante	2,27	0,00	4,17	7,32	8,57	7,01	6,21	3,03	6,99	4,05	4,55	3,89	1,16	0,00	1,32	4,76	2,41	5,41
5 Artigiano	9,09	10,53	8,33	6,62	7,17	6,54	8,48	15,16	6,99	9,28	12,13	8,29	2,33	11,11	1,31	8,27	9,64	7,96
6 Altra posizione	0,00	0,00	0,00	1,39	1,43	1,40	2,82	0,00	3,50	0,58	0,00	0,78	11,63	11,11	11,84	1,75	4,82	0,96
7 Ritirato lavoro	6,82	0,00	12,50	13,93	8,57	15,43	19,78	3,03	23,78	29,73	19,70	56,00	65,12	44,45	67,11	31,58	14,46	35,99
8 Disoccupato	9,09	10,53	4,17	1,39	2,85	0,93	1,69	9,09	0,00	1,54	3,01	1,04	0,00	0,00	0,00	0,25	0,00	0,32
9 Altro	11,36	5,26	16,66	1,05	0,00	1,40	3,39	0,00	4,20	3,09	1,52	3,63	5,81	0,00	6,58	7,02	3,61	7,96
	100,00	100,00	100,00	100,00	100,02	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	122,85	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	44	19	24	287	70	214	177	33	144	518	132	386	86	9	77	399	83	316

	Dirigente, impiegato			Operaio			Imprenditore			Commerciante			Artigiano			Ritirato lavoro		
	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili	Totali	Mobili	Stabili
Single	5,31	8,54	4,24	1,63	3,42	0,80	3,92	13,04	1,28	1,35	0,00	1,69	3,31	5,41	2,38	0,72	0,00	0,83
Istruite	44,69	50,00	42,80	0,54	0,00	0,80	50,00	39,13	52,57	28,38	40,00	25,42	15,70	13,51	16,67	9,66	12,24	9,12
Estese	9,38	8,54	9,32	15,49	10,26	18,00	14,71	17,39	14,10	14,86	6,67	16,96	12,40	13,51	11,90	8,45	2,04	9,39
Operaie	24,06	18,29	26,27	48,10	52,14	46,40	13,73	8,70	15,38	28,38	40,00	25,42	39,67	43,25	38,10	37,20	53,06	35,35
Anziane	1,25	1,22	1,27	1,36	0,85	1,60	2,93	4,35	2,56	1,35	0,00	1,69	1,65	2,70	1,19	13,54	8,17	14,09
Autoctone	15,31	13,41	16,10	32,88	33,33	32,40	14,71	17,39	14,11	25,68	13,33	28,82	27,27	21,62	29,76	30,43	24,49	31,22
	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
%mobili/totali	320	82	238	368	117	251	102	23	79	74	15	59	121	37	84	414	49	362
		25,63			31,78			22,55			20,27			30,58			11,84	

1 Dirigenti, impiegati, quadro intermedio

3 Imprenditore, libero professionista

7 Ritirato dal lavoro

2 Capo operaio, operaio specializz., operaio comune, altro lavoratore dipend., apprendista, lavorante a domicilio, coadiuvante

4 Commerciante

8 Disoccupato, in cerca di nuova o prima occupazione

5 Artigiano

6 Sacerdote, casalinga, studente

9 Graduato o militare, agricoltore, in servizio di leva

La figura A5 riassume i giudizi espressi in ordine alla situazione abitativa (dimensione, localizzazione, manutenzione) e reddituale, dai diversi tipi di famiglia. Come già osservato nel testo, tali giudizi si rivelano, mediamente, positivi, anche se quelli in ordine al reddito appaiono nettamente meno favorevoli. Detta figura evidenzia, inoltre, le variazioni, rispetto ai valori medi, delle valutazioni espresse, rispettivamente, dalle famiglie mobili e da quelle stabili.

Com'era lecito attendersi, in generale, le variazioni, negative, che si verificano per le famiglie mobili, risultano più accentuate rispetto a quelle, positive, che si producono per le famiglie stabili. Coerentemente a quanto emerso nello studio a livello regionale, inoltre, (Ires, 1991), ciò si manifesta, soprattutto, con riferimento allo spazio abitativo (in particolare, per le famiglie estese, le operaie e le istruite) ed alla manutenzione (in particolare, per le famiglie anziane e le autoctone). Da osservare, infine, che i single e le famiglie anziane, che esprimono l'intenzione di trasferirsi, esprimono, anche, un giudizio per il proprio reddito, mediamente, più positivo di quello dichiarato dalle rispettive famiglie stabili.

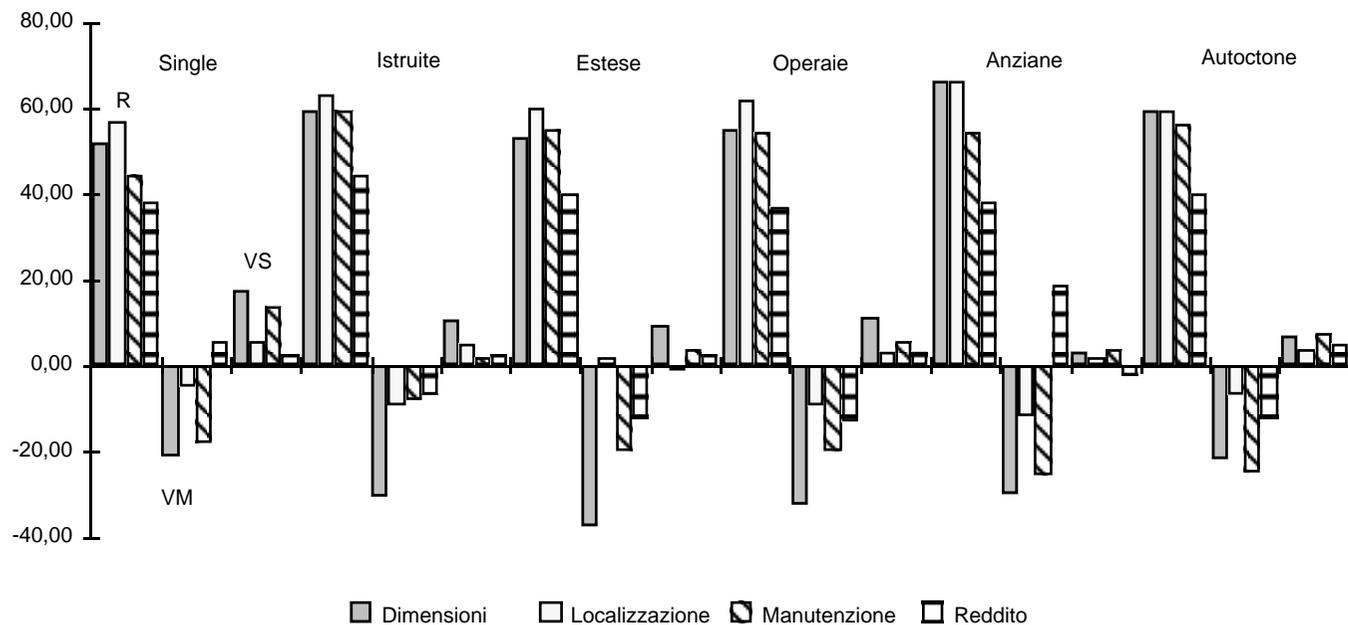
Alcuni approfondimenti in ordine alle relazioni suscettibili di intercorrere tra reddito, affollamento e valutazioni della situazione abitativa sono suggeriti dai risultati delle analisi di correlazione mostrati nelle figure A6 e A6a-A6d.

Al di là dei valori assunti da tali indici, il loro segno si rivela coerente con quanto intuitivamente ci si poteva attendere.

Più precisamente, sia per le famiglie totali che per quelle mobili, emerge chiaramente una relazione inversa tra reddito ed affollamento e tra affollamento e percezione della dimensione dell'alloggio occupato. Ciò viene confermato con riferimento ai diversi tipi familiari (ad esclusione dei single e delle famiglie anziane per i quali vale solo la prima delle relazioni suddette), acquistando rilevanza particolare per le famiglie estese.

Da osservare, inoltre, come, le valutazioni della situazione abitativa appaiano positivamente correlate fra di loro; non inaspettatamente inoltre, tali relazioni si rivelano più deboli per le famiglie mobili.

Figura A5. Valutazioni espresse secondo il tipo familiare



R valore medio delle valutazioni per il complesso delle famiglie

VM variazione, rispetto al valore medio, per le famiglie mobili

VS variazione, rispetto al valore medio, per le famiglie stabili

Figura A6. Indici di correlazioni significativi per il complesso delle famiglie

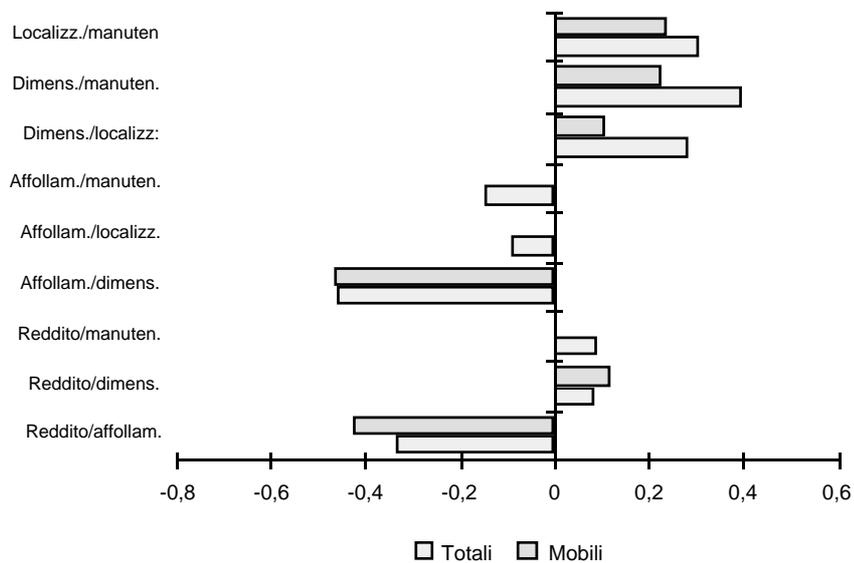


Figura A6a. Indici di correlazione significativi per le famiglie istruite

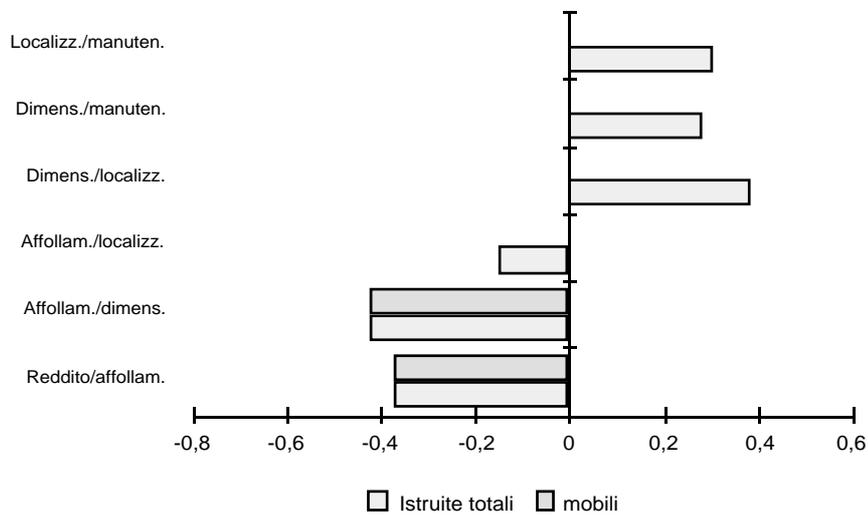


Figura A6b. Indici di correlazione significativi per le famiglie estese

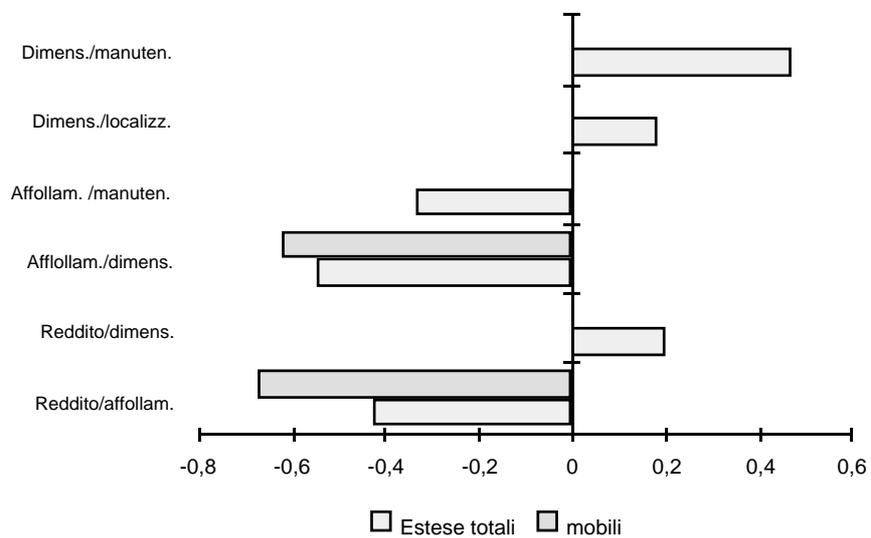


Figura A6c. Indici di correlazione significativi per le famiglie operaie

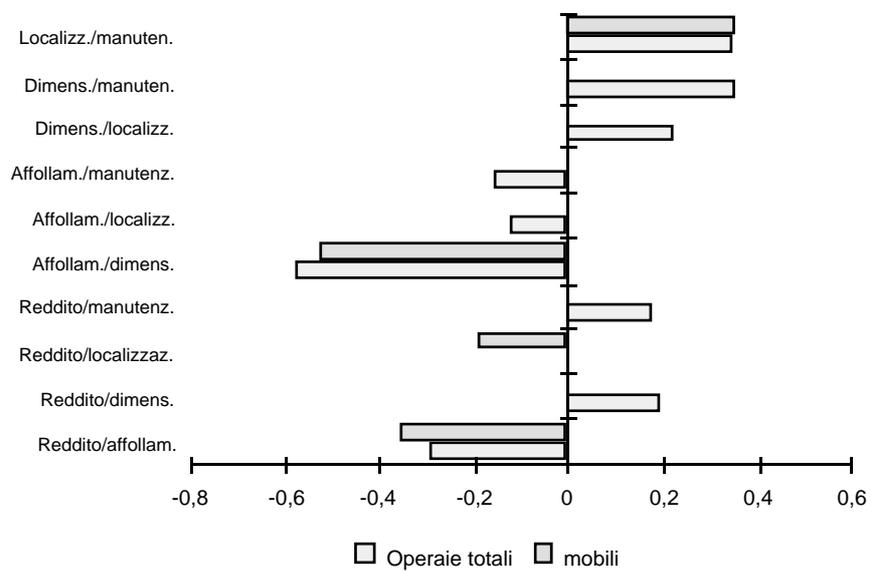
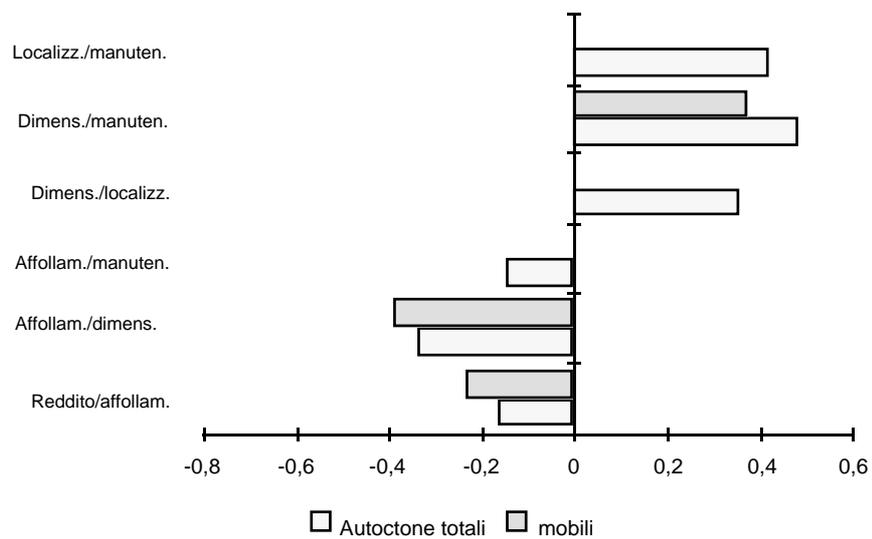


Figura A6d. Indici di correlazione significativi per le famiglie autoctone



APPENDICE B CENNI SUI MODELLI DI SCELTA DISCRETA

Molte delle decisioni che un individuo deve prendere in diverse circostanze della sua esistenza, comportano una selezione fra un insieme finito di alternative, mutuamente esclusive: la scelta di un'abitazione, di un mezzo di spostamento, di un tragitto, di un luogo di destinazione, ecc. In tale situazione, l'approccio classico della teoria microeconomica, ove il problema di scelta è affrontato sulla base dei valori "marginali" che le diverse alternative presentano, si rivela inadeguato. Ciò costituisce l'oggetto di attenzione di un'area di ricerca — la modellistica delle scelte discrete —, sviluppatasi in epoca relativamente recente, grazie al connubio di tre principali filoni di studi:

- a) la teoria microeconomica del consumatore;
- b) le teorie psicologiche della scelta;
- c) le nuove metodologie dell'analisi statistica per il trattamento di dati discreti ed ordinali.

A partire dai lavori seminali di McFadden, Ben-Akiva e Manski condotti al MIT nei primi anni '70, tale area di ricerca ha costituito un campo di lavoro assai fecondo nell'ambito degli studi economici ed econometrici e, soprattutto, dei trasporti.

Relativamente limitata è stata tuttavia la sua applicazione agli studi territoriali (ai problemi cioè di scelta spaziale), nonostante ne siano state riconosciute le notevoli potenzialità metodologiche con riferimento, sia all'integrazione tra approccio microscopico delle scelte e/o delle preferenze e quello macroscopico dei processi localizzativi delle attività, sia alle implicazioni più generali per l'analisi comportamentale delle dinamiche spaziali.

Il principio di fondo dei modelli di scelta discreta riposa sull'ipotesi della massimizzazione dell'utilità casuale. In proposito, esistono due distinte interpretazioni:

- a) la prima, denominata interpersonale — che sta alla base delle applicazioni condotte in campo economico, geografico, e dei trasporti (si veda, ad esempio, Wrigley, 1984) — assume che la distribuzione della domanda, in una popolazione di individui, sia l'esito di una mas-

simizzazione delle preferenze individuali, le quali sono parzialmente influenzate da variabili non osservabili (da parte dell'analista). Per questa ragione e, poichè la valutazione degli attributi osservati, può variare da individuo ad individuo, un elemento casuale viene introdotto nella funzione di utilità e le funzioni di utilità variano a seconda dei decisori individuali. Secondo questa interpretazione, la funzione di utilità risulta aleatoria ed il processo di scelta è deterministico (approccio delle utilità casuali);

- b) la seconda, denominata intra-personale — avanzata in campo psicologico — assume che ciascun individuo, ogniqualvolta deve prendere una decisione, derivi la propria funzione di utilità a partire da una distribuzione casuale. In altri termini, un individuo è un classico massimizzatore dell'utilità, relativamente allo stato mentale in cui egli si trova, ma tale stato varia da una situazione di scelta ad un'altra. Secondo questa interpretazione, la funzione di utilità risulta deterministica ed il processo di scelta è aleatorio (approccio delle utilità costanti).

Le due interpretazioni sono formalmente indistinguibili in termini di effetti sulla distribuzione osservata della domanda e l'elemento di casualità presente in entrambe comporta che il problema di scelta sia trattato ricorrendo ad una qualche formulazione probabilistica.

Tipicamente, una tale formulazione — nel caso particolare della prima delle due interpretazioni suddette — si articola come segue:

- a) si assume che ciascun decisore i si trovi di fronte ad un insieme, R , di alternative di scelta, $A_i = (A_{i1}..A_{i2}..A_{iR})$. Per semplicità, si assume inoltre che lo stesso insieme sia disponibile per tutti i decisori, o per tutti i decisori di un particolare segmento di popolazione;
- b) si assume poi che un valore non osservabile dell'utilità, $U_{ri} = U(\mathbf{Z}_{ri}, \mathbf{S}_i)$, sia associato alla scelta di ciascuna alternativa r da parte di ciascun individuo i (dove, \mathbf{Z}_{ri} è un vettore di attributi dell'alternativa di scelta r che viene presa in considerazione da parte dell'individuo i e \mathbf{S}_i è un vettore delle caratteristiche socioeconomiche dell'individuo stesso). Poichè l'individuo desidera selezionare l'alternativa che genera la massima utilità, egli sceglierà l'alternativa r se e solo se:

$$U_{ri} > U_{gj} \quad \forall g \neq r \quad g = 1, \dots, R \quad (1).$$

- c) si assume, infine, che l'analista conosca la struttura della funzione U per un vettore finito di parametri, disponga dei valori osservati per un

sottoinsieme dei possibili attributi Z_{ri} e delle caratteristiche socioeconomiche S_i e conosca, fino ad un certo numero finito di parametri, la distribuzione delle caratteristiche non osservate nella popolazione di individui.

In questo quadro, siano:

$x_{ri} = f(Z_{ri}, S_i)$ un vettore dei valori osservati, Z_{ri}, S_i che entrano nelle funzioni di utilità;

Q un vettore dei parametri non noti.

La probabilità che un individuo i , scelga l'alternativa r fra un insieme dato di alternative A_i (o più precisamente che l'alternativa r venga selezionata dall'individuo i), subordinatamente a X_i ed a Q è dunque data da:

$$P(r|\Omega X_i, Q) = \text{prob}(U_{ri} > U_{gi}, g=1, \dots, R|\Omega X_i, Q) \quad (2),$$

subordinata alla condizione che:

$$P_{r|\Omega i} = 1.$$

In generale, la funzione di utilità, U , viene espressa sotto forma di una funzione lineare ed additiva:

$$U_{ri} = \beta x_{ri} + (a_i x_{ri} + n_{ri}) \quad (3)$$

$$U_{ri} = W_{ri} + \mu_{ri}$$

Questa, a sua volta, è composta da due termini: a) un termine che tiene conto delle caratteristiche non osservabili delle alternative di scelta e del decisore, n_{ri} ; b) un termine che rappresenta le idiosincrasie dei gusti e delle preferenze individuali, a_i .

L'espressione esplicita della probabilità di scelta espressa dall'equazione (2), dipende dalla forma che viene scelta dall'analista per la distribuzione della componente casuale, $F(g_i|\Omega X_i)$. A seconda di tale forma, diversi modelli possono essere derivati.

Ciò che qui interessa sottolineare, tuttavia, non sono tanto le specificità analitiche di tali distribuzioni, quanto il fatto che esse riflettono parti-

colari assunzioni in ordine alla specificazione delle alternative e dunque al processo di scelta.

La distribuzione di probabilità più nota e diffusamente utilizzata, è quella secondo la quale le componenti casuali delle utilità, delle singole alternative, sono:

- a) indipendenti, ovvero non correlate;
- b) identicamente distribuite, ovvero hanno la stessa distribuzione (varianza costante) (ciò che significa supporre che le variazioni dei gusti e delle preferenze dei decisori siano costanti tra le alternative) con distribuzione ai valori estremi (di tipo I o di Weibull), data da:

$$F(g_i | X_i, \omega) = \prod_{r=1}^R \exp[-\exp(-\mu_{ri})].$$

La considerazione di tale funzione porta alla ben nota formulazione, cosiddetta del modello Logit Multinomiale:

$$P_{r|i} = \frac{e^{\beta W_{ri}}}{\sum_{s=1}^R e^{\beta W_{si}}} \quad r = 1, \dots, R \quad (4)$$

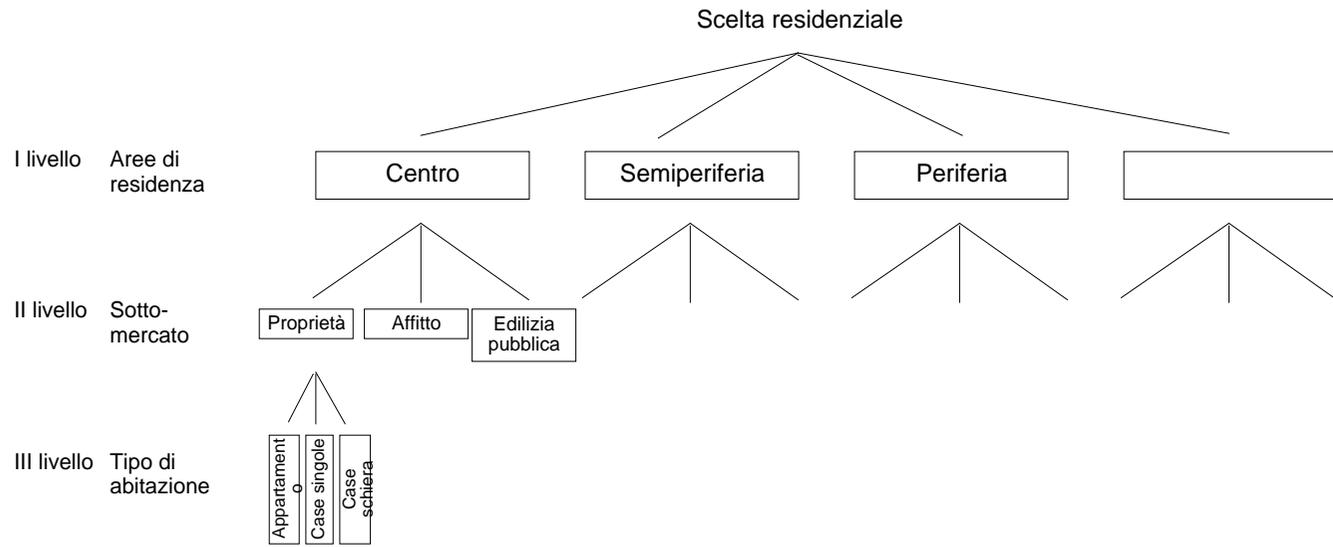
ove rappresenta il parametro di dispersione della distribuzione ai valori estremi ($\beta = 1/\sigma$).

Il modello Logit rappresenta un caso particolare del modello (4), dove l'insieme R delle alternative si riduce a 2.

La proprietà fondamentale di tale modello è costituita dal fatto che il rapporto tra le probabilità di scelta fra qualunque due alternative non dipende dalle alternative disponibili. In altri termini, qualora una nuova alternativa venga introdotta, essa entra in competizione con quelle esistenti in misura proporzionale alle quote detenute dalle alternative esistenti.

Tale proprietà, nota come "indipendenza dalle alternative irrilevanti" può rilevarsi, in alcuni casi, irrealistica qualora alcune alternative presentino attributi simili od esistano variazioni nelle preferenze individuali.

Figura B1. Schema della struttura delle alternative di scelta



Una formulazione che — attraverso un'opportuna specificazione delle alternative di scelta — consente di aggirare tali inconvenienti è il cosiddetto modello Logit Annidato (Nested Logit). Le peculiarità di tale formulazione possono essere sintetizzate come segue:

- a) il modello è caratterizzato da una struttura che raggruppa sottoinsiemi di alternative, gerarchicamente correlate. Ad ogni livello della gerarchia, sono presenti "alternative composite" fra di loro in competizione, per le quali continua a valere il principio di indipendenza e, dunque, l'impostazione del modello Logit multinomiale;
- b) a ciascun livello, le alternative composite sono caratterizzate da due componenti: quella costituita dagli attributi propri delle alternative a quel livello e quella rappresentata dall'utilità (detta inclusiva) che deriva dalle alternative del livello inferiore, la quale agisce come legame fra i vari livelli.

Per esemplificare tale formulazione si consideri il modello di scelta residenziale applicato da Fischer e Aufhauser (1988), nel quale la struttura delle alternative di scelta presenta la struttura gerarchica richiamata in figura B1.

Il modello ha la forma seguente:

$$p(z,d,j) = p(j|\Omega z,d) * p(d|\Omega z) * p(z),$$

ove

- z indica la zona residenziale, $z \in Z$;
- d indica il sottomercato abitativo, $d \in Dz$;
- j indica il tipo di abitazione, $j \in J_{dz}$;
- $p(z,d,j)$ rappresenta la probabilità di scegliere un'abitazione di tipo j appartenente al sottomercato d, nella zona d;
- $p(j|\Omega z,d)$ rappresenta la probabilità condizionale di scegliere un'abitazione j dato il sottomercato d e la zona z;
- $p(d|\Omega z)$ rappresenta la probabilità condizionale di scegliere il sottomercato d data la zona z;
- $p(z)$ rappresenta la probabilità marginale di scegliere la zona z.

Tali probabilità sono espresse come:

$$p(j|\Omega z,d) = \exp(v(z,d,j)) / \exp I^J(z,d)$$

$$p(d|\Omega z) = (\exp(v(z,d) + (1-\mu^J) I^J(z,d)) / \exp I^D(z))$$

$$p(z) = (\exp v(z) + (1-\mu^D) I^D(z) / \sum_{z' \in Z} (\exp(v(z') + (1-\mu^D) I^D(z'))))$$

ove i valori inclusivi, I^J , I^D sono dati da:

$$I^J(z,d) = \ln \sum_{j \in J_d} \exp(v(z,d,j))$$

$$I^D(z) = \ln \sum_{d \in D_z} (\exp(v(z,d) + (1-\mu^J) I^J(z,d))).$$

$v(z,d,j)$, $v(z,d)$ e $v(z)$ rappresentano le componenti sistematiche dell'utilità, relative, rispettivamente, alle alternative (z,d,j) , (z,d) e (z) . I coefficienti dei valori inclusivi, μ^J e μ^D , misurano la correlazione tra i termini casuali dell'utilità dovuta, rispettivamente, alla similarità tra i tipi abitativi all'interno di un sottomercato ed agli attributi abitativi, non osservati, dei sottomercati all'interno di una zona (essi sono compresi tra 0, in assenza di correlazione, ed 1 in presenza di attributi non osservati identici).

Merita ricordare che sia il modello Logit Multinomiale sia quello Logit Gerarchico rappresentano casi particolari di un modello, detto del Valore Estremo Generalizzato, in cui il vettore delle componenti casuali è assunto avere la distribuzione multivariata ai valori estremi:

$$F(\mathbf{g}; \Omega \mathbf{X}_i, \mathbf{q}) = \exp(-H[(\exp(-\mu_{i1}), \dots, \exp(-\mu_{iR})), \mathbf{X}_i]),$$

per una descrizione più dettagliata, si veda, ad esempio, Van Lierop (1985).

La formulazione più generale, che consente di rilassare le assunzioni sottese alla proprietà delle "alternative irrilevanti" è quella del modello Probit Multinomiale, nel quale si assume che il termine casuale abbia una distribuzione normale multivariata, con vettore delle medie zero ed una matrice generale delle varianze-covarianze, \mathbf{K} . Il modello ha la forma:

$$P_{r|i} = \int_{-\infty}^{\infty} d\mu_r \int_{-\infty}^{\infty} d\mu_g \exp\left(\frac{V_{ri} - V_{gi} + \mu_r}{\sigma_r}\right) \Phi_R(\mu_1, \dots, \mu_R; \mathbf{K}) \quad (5).$$

In tale formulazione i termini casuali delle alternative possono essere correlati ed avere varianza diversa. Inoltre, è possibile tener esplicitamente conto dell'esistenza di una variazione dei gusti e delle preferenze fra gli individui. In particolare, si assume che il termine \mathbf{a}_i , della componente casuale ϵ_i nell'espressione (3), sia tratto da una distribuzione normale multivariata con medie zero e matrice delle varianze-covarianze, \mathbf{Y} , di dimensione $R \times R$. La matrice generale, \mathbf{K} , assume la forma:

$$\mathbf{K} = \mathbf{X}_i' - \mathbf{X} + \mathbf{Y},$$

dove, \mathbf{X}_i , è la matrice $K \times R$ delle variabili esplicative utilizzate nell'equazione (2), la cui r -esima colonna è \mathbf{x}_{ri} .

Il maggior realismo del Modello Probit Multinomiale si scontra, tuttavia, con le notevoli difficoltà della sua implementazione operativa e le sue applicazioni concrete sono ancora assai limitate (si veda van Lierop, 1985 per un'applicazione del modello all'analisi della decisione di trasferimento residenziale in Olanda).

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Akiri P.E.G., *L'intégration des Movements Externe dans les Modèles de Mobilité Résidentielle: L'exemple du Havre*, in: "Sistemi Urbani", n. 3, 1989, pp. 249-265.

Anas A., *Dynamic Forecasting of Travel Demand, Residential Location and Land Development*, in: "Sistemi Urbani", n. 1, 1984, pp. 3-36.

Anas A., Eum S.J., *Hedonic Analysis of a Housing Market in Disequilibrium*, in: "Journal of Urban Economics", n. 15, 1984, pp. 87-106.

Beckmann M.J., Golob T.f., Zahavi Y., *Travel Probability Fields and Urban Spatial Structure: 1. Theory*, in: "Environment and Planning A", n. 15, 1983a, pp. 593-606.

Beckmann M.J., Golob T.f., Zahavi Y., *Travel Probability Fields and Urban Spatial Structure: 2. Empirical Tests*, in: "Environment and Planning A", n. 15, 1983b, pp. 727-738.

Bertuglia C.S., Occelli S., Rabino G.A., *Il sottosistema residenziale*, in: "Studi e Ricerche", n. 26, 1979, pp. 9-48.

Boehm T.P., *Tenure Choice and Expected Mobility: a Synthesis*, in: "Journal of Urban Economics", n. 10, 1981, pp. 375-389.

Bottai M., *Storie familiari e storie migratorie*, comunicazione presentata all'Incontro di Studio *Prospettive Metodologiche nello studio della Mobilità della Popolazione*, Pisa 13-14 Ottobre 1988.

Cadwallader M., *Urban Residential Mobility: a Simultaneous Equations Approach*, in: "Trans Institute of British Geography", n. 7, 1982, pp. 458-473.

Champion T., Fielding T. (eds.) *Migration Processes and Patterns*, vol. 1. London: Belhaven Press, 1992.

Clark W.A.V., *Recent Research on Migration and Mobility: a Review and Interpretation*, in: "Progress in Planning" n. 18, 1982, pp. 7-56.

Clark W.A.V., Deurloo M.C., *Modeling Strategies for Categorical Data: Examples From Housing and Tenure Choice*, in: "Geographical Analysis", n. 3, 1988, pp. 198-219.

Clark W.A.V., Deurloo M.C., Dieleman F.M., *Residential Mobility in Dutch Housing Markets*, in: "Environment and Planning A", n. 18, 1986, pp. 763-788.

Clark W.A.V., Huff J.O., Burt J.E., *Calibrating a model of the decision to move*, in: "Environment and Planning A", vol. 11, 1979, pp. 689-704.

Clark W.A.V., Moore E.G. (eds.), *Population Mobility and Residential Change*. Evanston: Northwestern University, 1978.

Clark W.A.V., Onaka J.L., *An Empirical Test of a Joint Model of Residential Mobility and Housing Choice*, in: "Environment and Planning A", n. 17, 1985, pp. 915-930.

Congdon P., *A Model for the Interaction of Migration and Commuting*, in: "Urban Studies", n. 20, 1984, pp. 185-195.

Davies R.B., Flowerdew R., *Modeling Migration Careers, Using Data from a British Survey*, in: "Geographical Analysis", n. 1, 1982, pp. 35-57.

Davies R.B., Pickels A.R., *The estimation of Duration-of-Residence Effects: A Stochastic Modeling Approach*, in: "Geographical Analysis", n. 4, 1983, pp. 305-317.

Davies R.B., Pickels A.R., *Longitudinal Versus Cross-Sectional Methods for Behavioural Research: a First-Round Knockout*, in: "Environment and Planning A", n. 17, 1985, pp. 1315-1329.

Davies R.B., Pickles A.R., *An Analysis of Housing Careers in Cardiff*, in: "Environment and Planning A", n. 5, 1991, pp. 629-650.

Deurloo M.C., Clark W.A.V., Dieleman F.M., *Choice of Residential Environment in the Randstad*, in: "Urban Studies", n. 3, 1990, pp. 335-351.

Dynarski M., *Residential Attachment and Housing Demand*, in: "Urban Studies", n. 23, 1986, pp. 11-20.

Ellickson B., *An Alternative Test of the Hedonic Theory of Housing Markets*, in: "Journal of Urban Economics", n. 9, 1981, pp. 56-79.

Fischer M.M., Aufhauser E., *Housing Choice in a Regulated Market: A Nested Multinomial Logit Analysis*, in: "Geographical Analysis", n. 1, 1988, pp. 47-69.

Frey W.H., *A Multiregional Population -Projection Framework that Incorporates both Migration and Residential Mobility Streams: application to Metropolitan City-Suburb Redistribution*, in: "Environment and Planning A", n. 15, 1983, pp. 1613-1632.

Gabriel S.A., *Place-to-Place Migration in Israel*, in: "Regional Science and Urban Economics", n. 17, 1987, pp. 595-606.

Ginsberg R.B., *Probability Models of Residence Histories: Analysis of Times between Moves*, in Clark W.A.V., Moore E.G. (eds.), *Population Mobility and Residential Change*. Evanston: Northwestern University, 1978, pp. 233-266.

Golant G.S., *Behavioral Components Underlying Intraurban Residential Mobility: a Clarification and a Potential Model*, in Moore E.G. (ed.), *Models of Residential Location and Relocation in the City*, in: "Studies in Geography", n. 20, 1973, pp. 101-118.

Goodman A.C., *Demographic of Individual Housing Demand*, in: "Regional Science and Urban Economics", n. 20, 1990, pp. 83-102.

Griguolo S., Mazzanti M., Toniolo Trivellato M., *Le ragioni dell'insoddisfazione per l'alloggio: un'analisi delle variazioni intervenute nel Veneto in un decennio*, Atti della IX Conferenza di Scienze Regionali. Torino: 1988.

Griguolo S., Trivellato M., *Segmentation of Housetolds and Residential Behaviour*, in: "Papers of the Regional Science Association", n. 60, 1986, pp. 155-168.

Hammett C., *The Relationship between Residential Migration and Housing Tenure in London, 1971-81: a Longitudinal Analysis*, in: "Environment and Planning A", n. 8, 1991, pp. 1147-1162.

Hanushek E.A., Quigley J.M., *Housing Market Disequilibrium and Residential Mobility*, in Clark W.A.V., Moore E.G. (eds.), *Population Mobility and Residential Change*. Evanston: Northwestern University, 1978, pp. 51-98.

Harsman B., *Model of Urban Housing Market*, in: "Sistemi Urbani", n. 3, 1982, pp. 403-426.

Huff J.O., Clark W.A.V., *Cumulative Stress and Cumulative Inertia: a Behavioral Model of the Decision to Move*, in: "Environment and Planning A", n. 10, 1978, pp. 1101-1119.

Ingram G.K., Kain J.F., Ginn J.R., *The Detroit Prototype of the NBER Urban Simulation Model*. New York: Columbia University Press, 1972.

Irer, *Social survey in Lombardia. Contributi alla formazione della domanda sociale*. Milano: Angeli, 1991.

Ires, *Studio sul sistema urbano di Torino*, Gualco I., Ocellis S., Salomone C., Tadei R. (a cura di), Torino, 1987 (Quaderno di Ricerca n. 45).

Ires, *Dalla casa alla residenza. Un'analisi della struttura familiare ed abitativa in Piemonte*. Miceli R., Ocellis S., Gallino T. (a cura di). Torino: Rosenberg & Sellier, 1991.

Ires, Rumore. *Atteggiamenti verso gli immigrati stranieri*, Allasino E., Friggessi D., Miceli R., Negri N., Ortona G. (a cura di). Torino: Rosenberg & Sellier, 1992.

Kendig H.L., *Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications for the Housing Market*, in: "Urban Studies", n. 21, 1984, pp. 271-283.

Landale N.S., Guest A.M., *Constraints, Satisfaction and Residential Mobility: Speare's Model Reconsidered*, in: "Demography", n. 22, 2, 1985, pp. 199-222.

Lee B.A., Hodge D.C., *Spatial Differentials in Residential Displacement*, in: "Urban Studies", n. 21, 1984, pp. 219-231.

Lombardo S., Rabino G.A., *A Compartmental Analysis of Residential Mobility in Turin*, in: "Sistemi Urbani", n. 2/3, 1986, pp. 263-284.

Louvière J., Timmermans H., *Hierarchical Information Integration Applied to Residential Choice Behavior*, in: "Geographical Analysis", n. 2, 1990, pp. 127-143.

Moore E.G. (ed.), *Models of Residential Location and Relocation in the City*, in: "Studies in Geography", n. 20, Evanston, 1973.

Moore E.G., Clark W.A.V., *Stable Structure and Local Variation: A comparison of Household Flows in Four Metropolitan Areas*, in: "Urban Studies", n. 23, 1986, pp. 185-196.

Morris E.W., Winter M., *A Theory of Family Housing Adjustment*, in: "Journal of Marriage and the Family", n. 2, 1975, pp. 79-88.

Morrow-Jones H.A., *The Housing Life-cycle and the Transition from renting to Owning a Home in the United States: a Multistate Analysis*, in: "Environment and Planning A", n. 20, 1988, pp. 1165-1184.

Munro M., Lamont D., *Neighbourhood Perception, Preference, and Household Mobility in the Glasgow Private Housing Market*, in: "Environment and Planning A", n. 17, 1985, pp. 1331-1350.

Onaka J.L., *A Multiple-Attribute Housing Disequilibrium Model of Residential Mobility*, in: "Environment and Planning A", n. 15, 1983, pp. 751-765.

Onaka J.L., Clark W.A.V., *A Disaggregated Model of Residential Mobility and Housing Choice*, in: "Geographical Analysis", n. 4, 1983, pp. 287-304.

Pickels A.R., Davies R.B., *The Empirical Analysis of Housing Careers: a Review and a General Statistical Modelling Framework*, in: "Environment and Planning A", n. 4, 1991, pp. 465-484.

Phipps A.G., *Rational versus Heuristic decision Making during Residential Search*, in: "Geographical Analysis", n. 3, 1988, pp. 220-230.

Porell F.W., *Models of Intraurban Residential Relocation*, in: "Studies in Applied Regional Science". Boston: Kluwer-Nijhoff, 1982.

Pumain D., Saint-Julien T., *Migration et Changement Urbain en France 1975-1982*, in: "Revue d'Economie Régionale et Urbaine", n. 3, 1989, pp. 510-530.

Rietveld P., *Vacancies and Mobility in the Housing Market: an Exploratory Analysis*, in: "Environment and Planning A", n. 16, 1984, pp. 673-687.

Rima A., van Wissen L., *A Dynamic Model of Household Relocation. A case Study for the Amsterdam Region*. Amsterdam: Free University Press, 1987.

Roy J., Flood J., *Interregional Migration Modeling via Entropy and Information Theory*, in: "Geographical Analysis", n. 1, 1982, pp. 16-34.

Simpson W., *Workplace Location, Residential Location and Urban Commuting*, in: "Urban Studies", n. 24, 1987, pp. 119-128.

Smith T.R., Clark W.A.V., *Housing Market Search Behavior and Expected Utility Theory: 1. Measuring Preferences for Housing*, in: "Environment and Planning A", n. 14, 1982a, pp. 681-698.

Smith T.R., Clark W.A.V., *Housing Market Search Behavior and Expected Utility Theory: 2. The Process of Search*, in: "Environment and Planning A", n. 14, 1982b, pp. 717-737.

Speare A., *Home Ownership, Life Cycle Stage and Residential Mobility*, in: "Demography", vol. 7, n. 4, 1970, pp. 449-458.

Strassmann W.P., *Housing Market Interventions and Mobility: An International Comparison*, in: "Urban Studies", n. 3, 1991, pp. 759-771.

Straussfogel D., *Modeling Suburbanization as an Evolutionary System Dynamic*, in: "Geographical Analysis", n. 23, 1991, pp. 1-24.

Thill J.C., Van De Vyvere Y., *Workplace and Residential Choice: a Hierarchical Approach*, in: "Sistemi Urbani", n. 3, 1989, pp. 339-365.

Tobler, *Migration Fields*, in Clark W.A.V., Moore E.G.(eds.) *Population Mobility and Residential Change*. Evanston: Northwestern University, 1978, pp. 215-232.

Toniolo Trivellato M., *Equo Canone, primo decennio: come è cambiato il mercato delle abitazioni e per chi*, in: "Archivio di Studi Urbani e Regionali", n. 43, 1992, pp. 131-156.

Van Lierop W.F., *Spatial Interaction Modelling and Residential Choice Analysis*. Amsterdam: Vrije Universiteit te Amsterdam, 1985.

Van Lierop W.F., Nijkamp P., *Perspectives of Disaggregate Choice Models on the Housing Market*, in Pitfield D.E.(ed.) *Discrete Choice Models in Regional Science*, in: "Papers in Regional Science", Pion, London, 1984, pp. 141-162.

Vickerman R.W., *Urban and Regional Change, Migration and Commuting - The Dynamics of Workplace, Residence and Transport Choice*, in: "Urban Studies", n. 15, 1984, pp. 15-29.

Wegener M., *A Multilevel Economic-Demographic Model for the Dortmund Region*, in: "Sistemi Urbani", n. 3, 1982, pp. 371-402.

Weinberg D.H., Friedman J., Mayo S., *Intraurban Residential Mobility: the Role of Transaction Costs, Market Imperfections and Household Disequilibrium*, in: "Journal of Urban Economics", n. 9, 1981, pp. 332-348.

Wrigley N., *Categorical Data Analysis for Geographers and Environmental Scientists*. London: Longman, 1984.